



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	19 december 2023
<b>Voorstel van</b>	:	College van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b> Bovenstehuis'	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Ben Brands

---

### **Samenvatting:**

Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis' betreft een hernieuwd bestemmingsplan specifiek geldend voor de buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis. In dit bestemmingsplan worden regels opgelegd op gebied van vier aspecten: 'geur', 'luchtkwaliteit', 'geluid' en 'arbeidsmigrantenhuisvesting'. Naar aanleiding van enkele zienswijze zijn aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

### **Voorgesteld besluit:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijze die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis';
  2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKbovenstehui-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

In de periode eind 2021 / begin 2022 heeft u zich geïnformeerd over de uitdagingen die buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis ondervindt. Vanwege zich ontvouwende ontwikkelingen die de druk op het buurtschap verder zouden vergroten, is op 23 juni 2022 een voorbereidingsbesluit genomen. De gemeente Boekel heeft Pouderoyen Tonnaer belast met de opdracht om het beoogde eindbeeld van het buurtschap in kaart te brengen. De resultaten van deze inspanningen zijn aangewend voor de formulering van een bestemmingsplan, met als doel de sturing van initiatieven in de richting van het beoogde eindbeeld van het buurtschap.

### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

- Voorbereidingsbesluit en aanhoudingsbesluit 23 juni 2023 (AB/031086)
- Proces om te komen tot ontwerp bestemmingsplan (BW/003130)
- Ontwerpbestemmingsplan Bovenstehuis (BW/003577)
- Deelname 'Regiodeal Stallenaanpak' (BW/002619)
- Omgevingsplan Buitengebied Boekel

### **Beoogd resultaat:**

Het is nodig om een bestemmingsplan op te stellen voor buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis om initiatieven richting het gewenste eindbeeld te sturen. Dit gewenste eindbeeld betreft een leefbaar woon-werk landschap waarbij initiatieven geen negatieve gevolgen hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Zienswijzen**

Op het bestemmingsplan zijn 6 zienswijzen binnengekomen van omwonende en belanghebbende. In de bijgevoegde 'Nota van Zienswijze' wordt per zienswijze een korte puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna de beantwoording van de gemeente is aangegeven. Uw raad wordt gevraagd met deze beantwoording in te stemmen.

### Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Bovenstehuis:

1. Het wervingsgebied is nu correct opgenomen en daarmee ontstaat duidelijkheid dat dit bestemmingsplan enkel gelden in voor het buurtschap Bovenstehuis-Gewandhuis;
2. Er is een regel opgenomen die voor de spreiding van arbeidsmigranten zorgt. Dit betreft een minimale afstandsnorm van 150 meter tussen huisvestinglocaties van arbeidsmigranten.

### **Keuzemogelijkheden:**

U kan ervoor kiezen om de zienswijzen (geheel of gedeeltelijk) gegrond of ongegrond te verklaren. U kunt ervoor kiezen het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval zullen initiatieven aan het huidige bestemmingsplan getoetst worden.

### **Argumenten:**

Het buurtschap Bovenstehuis te Boekel staat in de aanstaande periode voor een reeks versnelde veranderingen, waarin het zich in een transitie bevindt. Het resultaat van deze overgang is de totstandkoming van een gemengd buurtschap waar bedrijvigheid en wonen zich op korte afstand van elkaar manifesteren. Dit veelzijdige karakter wordt gewaardeerd, maar tegelijkertijd dient het woon- en leefklimaat op een aanvaardbaar niveau te blijven. Nieuwe ontwikkelingen dienen congruent te zijn met dit uitgangspunt. Hierbij staat voorop dat het woon- en leefklimaat niet mag verslechteren als gevolg van voorgenomen ontwikkelingen, en dat het acceptabel blijft voor een gebied met een gemengde bestemming. Uit uitgevoerd onderzoek is gebleken dat met name de thema's geluid, verkeer, geur, luchtkwaliteit en arbeidsmigrantenhuisvesting een cruciale rol spelen in dit vraagstuk.

### Geluid

Uit de analyse blijkt dat op basis van zoneringen potentiële conflictgebieden aanwezig zijn, echter blijkt hieruit niet dat het noodzakelijk is om de normering hiervoor te verstrengen. Noch is daarvoor draagvlak vanuit het buurtschap en worden economische activiteiten ontnomen in mogelijkheden. Het huidige geluidskader binnen gemengd gebied biedt daartoe voldoende mogelijkheden, echter ook voldoende bescherming voor gevoelige functies. Met het oog op de omgevingswet (ingang per 1 januari 2024) is het echter wel noodzakelijk om het huidige geluidstoetsingskader ook te verankeren in het bestemmingsplan.

### Verkeer

Met betrekking tot het aspect verkeer kunnen er geen eisen worden opgenomen omdat uitwerking hiervan onderdeel is van de op te stellen mobiliteitsvisie. Uit de analyse is gebleken dat de verkeersbewegingen voor het Bovenstehuis te hoog zijn bij de autonome ontwikkelingen en ontsluiting van de Burgt fase 2 op het Bovenstehuis. De analyse heeft daartoe een aantal duidelijke conclusies en urgentie gegeven.

### Geur

De analyse met betrekking tot geur heeft uitgewezen dat op veel plekken in het Bovenstehuis de voorgrondnorm wordt overschreden. Ook is voor een aantal woningen de achtergrondnorm overschrijding aan de orde. Beleidskeuzes ten aanzien van het aspect geur zijn uitgewerkt in de geurgebiedsvisie en het geurbeleid voor de gemeente Boekel naar aanleiding van het

aanhoudingsbesluit in het kader Wet geurhinder en veehouderij. Deze beleidsstukken zijn op 14 december 2023 behandeld in de raad.

In het bestemmingsplan worden de normen uit de geurgebiedsvisie overgenomen. Dat betekent dat er naast de voorgrondnorm van 7Ou ook wordt getoetst aan de achtergrondnorm van 13 Ou. De beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Boekel 2023 geeft daarbij het toetsingskader.

#### Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit wordt onder het bestemmingsplan generiek beoordeeld. Voor endotoxine, een gezondheidsaspect, is momenteel nog geen beleid, maar wel een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup>. Deze advieswaarde wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betekent dat bij de bouw van nieuwe stallen en de omschakeling van dierenverblijven deze ontwikkeling enkel is toegestaan mits voldaan wordt aan de endotoxinenorm van 30 EU/m<sup>3</sup> op gevoelige objecten.

#### Arbeidsmigrantenhuisvesting

Het wordt vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en het voorkomen van de aantasting van het woon en leefklimaat van het buurtschap wenselijk geacht om een bepaalde spreiding vast te stellen. Voor buurtschap Bovenstehuis is daarom aanvullend in de regels opgenomen dat arbeidsmigranten enkel mogen worden gehuisvest mits daarbij de afstand tot een andere huisvestingslocatie van arbeidsmigranten minimaal 150 meter betreft.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

Voor deze gebiedsgerichte aanpak is een totaal van € 92.500,00 vrijgemaakt verspreid over 2022 en 2023 (631005 - Aanpak Bovenstehuis). Van dit budget resteert nog een budget van € 15.800,00 voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *Regiodeal Stallenaanpak*

Gemeente Boekel neemt deel aan 'Regiodeal Stallenaanpak'. Deelname betekent dat de processen binnen het project worden gevolgd en dat leerervaringen actief worden gedeeld, maar ook dat een bijdrage vanuit de Rijksgelden voor deze gebieden beschikbaar is van €90.000.- per gebied. Om een gebied daadwerkelijk in te brengen is het belangrijk dat begin september een beknopt plan van aanpak beschikbaar is en dat de gemeentelijk cofinanciering van € 130.000 per gebiedsproces gewaarborgd is.

#### **Risico's:**

De indieners van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 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 zal worden gepubliceerd in het weekblad Boekel & Venhorst en in het Gemeenteblad via [overheid.nl](http://overheid.nl). Verder wordt het vastgestelde plan digitaal ontsloten op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en <http://boekel.crotec-omgevingsplan.nl>

#### **Uitvoering en evaluatie:**

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal worden getoetst of de aanvraag past binnen het vastgestelde bestemmingsplan.

#### **Voorstel:**

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijze die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis';
2. Het bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis' (IDN: NL.IMRO.0755.BPHBOEKbovenstehui-VA01) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,



Mr. J.G. Marcic



C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

1. Verslag omgevingsdialog
2. Rapportage advies gebiedsproces Bovenstehuis

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis'
  - a. Toelichting
  - b. Bijlage bij de toelichting
  - c. Regels
  - d. Verbeelding
2. Nota van zienswijzen behorende bij bestemmingsplan 'Omgevingsplan: herziening Bovenstehuis'