



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

**Datum** : 24 november 2015

**Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders

**Onderwerp** : Beheersverordening Venhorst

### **Samenvatting**

In oktober 2005 heeft de toenmalige gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Venhorst' vastgesteld. Omdat bestemmingsplannen om de tien jaar herzien moeten worden, is bekeken hoe we het bestemmingsplan kunnen 'actualiseren'. Er is gekozen voor het in procedure brengen van een beheersverordening.

Een beheersverordening kan vastgesteld worden voor gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. In de kern Venhorst worden, buiten het woningbouwplan 'Peelhorst' en bedrijventerrein Kraaiendonk, geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en dus behoort een beheersverordening tot de mogelijkheden. Gezien het feit dat er zich op 'Peelhorst' en 'Kraaiendonk' nog wel ontwikkelingen voordoen, is ervoor gekozen om deze gebieden buiten de werking van de beheersverordening te laten vallen.

De verordening voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing. Er wordt slechts ruimte geboden voor kleine afwijkingen. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van bijgebouwen en het toestaan van aan huis verbonden beroepen.

### **Voorgesteld besluit:**

De Beheersverordening Venhorst met IDN code NL.IMRO.0755.BVVENkomgebied-VA01, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen van het ter inspraak gelegde ontwerp.

### **Inleiding/probleemstelling:**

In oktober 2005 heeft de toenmalige gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Venhorst' vastgesteld. Omdat bestemmingsplannen om de tien jaar herzien moeten worden, is bekeken hoe we het bestemmingsplan kunnen 'actualiseren'. Ons college heeft u eerder in de vorm van een memo (nummer 2015/55) geïnformeerd over het standpunt om dit te regelen middels het opstellen van een beheersverordening.

**Relatie met eerdere besluitvorming:**

- ❖ Wet ruimtelijke ordening
- ❖ Bestemmingsplan Kom Venhorst
- ❖ Structuurvisie Boekel

**Beoogd resultaat:**

Een beheersverordening kan vastgesteld worden voor gebieden waar geen ontwikkelingen zijn voorzien. In de kern Venhorst worden, buiten het woningbouwplan 'Peelhorst' en bedrijventerrein Kraaiendonk, geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien en dus behoort een beheersverordening tot de mogelijkheden. Gezien het feit dat er zich op 'Peelhorst' en 'Kraaiendonk' nog wel ontwikkelingen voordoen, is ervoor gekozen om deze gebieden buiten de werking van de beheersverordening te laten vallen.

De verordening voorziet in een conserverende regeling van het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing. Er wordt slechts ruimte geboden voor kleine afwijkingen. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van bijgebouwen en het toestaan van aan huis verbonden beroepen. Het opnemen van wijzigingsbevoegdheden behoort daarbij niet tot de mogelijkheden omdat hiermee 'ontwikkelingen' mogelijk gemaakt worden.

Aangezien er in de afgelopen tien jaar van meerdere wijzigingsbevoegdheden geen gebruik is gemaakt, zijn de grondeigenaren op de hoogte gesteld van het vervallen van deze mogelijkheden. Tevens is hen nog een jaar de mogelijkheid geboden om alsnog met plannen te komen. Indien dit gebeurt en er voldaan wordt aan de vastgestelde voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheden, dan kan alsnog medewerking verleend worden middels een bestemmingsplanherziening. Hier zijn natuurlijk wel tijd en kosten mee gemoeid.

Overigens betekent het voorgaande niet per definitie dat wij na dat jaar geen medewerking zullen verlenen aan gelijke of andere plannen. Op het moment dat die plannen passen binnen de dan geldende visies en beleid en dus wenselijk zijn, kunnen wij nog steeds medewerking verlenen middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

**Inspraak**

De beheersverordening heeft in de periode 24 september tot en met 4 november 2015 ter inspraak gelegen op het gemeentehuis. Reeds op 8 september 2015, vóór de inspraaktermijn dus, is er één reactie ingediend door een eigenaar die aangeschreven was omdat zijn wijzigingsbevoegdheid zou komen te vervallen. Met inspreker is afgesproken dat diens opmerking als inspraakreactie meegenomen zou worden. Hij is eigenaar van het perceel Sint Josephplein 13 met opstallen. De reactie is als volgt:

*“Graag wil ik mijn verworven recht op mijn perceel behouden. Ik vraag dan ook de wijzigingsbevoegdheid in stand te houden. Dit gezien de kosten voor de aanpassing op het bestemmingsplan als dit gewijzigd dient te worden.”*

De wijzigingsbevoegdheid op het perceel van inspreker is aangeduid met nummer 7. In de figuur treft op de volgende pagina treft u een uitsnede van de plankaart met legenda en de regels behorende bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid aan, zoals die nog geldt in het bestemmingsplan Kom Venhorst maar die komt te vervallen bij vaststelling van de beheersverordening.

## bestemmingen

W	Woondoeleinden
B	Bedrijfsdoeleinden
M	Maatschappelijke doeleinden
H	Horecadoeleinden
D	Detailhandelsdoeleinden
K	Kantoordoeleinden
A	Agrarische doeleinden
S	Sportdoeleinden
G	Groendoeleinden
V	Verkeersdoeleinden
ND	Nutsdoeleinden



### Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om:

- g voor het gebied met de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 7' op de plankaart, de bestemming 'Woondoeleinden (W)' te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 2 woningen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
  - 1 De woningen mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan.
  - 2 De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  - 3 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
  - 4 De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.
  - 5 De woningbouw dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
  - 6 Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

Naar aanleiding van deze reactie heeft er overleg plaatsgevonden met inspreker. Hem is uitgelegd dat het niet mogelijk is om diens wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de beheersverordening. Daar komt bij dat hij al tien jaar de mogelijkheid heeft gehad om gebruik te maken van die bevoegdheid en dit nog niet is gebeurd. Inspreker begrijpt dit maar graag wil hij toch deze mogelijkheid behouden. Hij wil namelijk niet op korte termijn gebruik maken van de bevoegdheid, dus de termijn van een jaar die is gesteld om een plan in te dienen is voor hem niet haalbaar.

Met hem is afgesproken dat hij een principeverzoek indient bij ons college voor het oprichten van twee woningen (conform wijzigingsbevoegdheid). Wij zullen dit verzoek dan beoordelen. Indien dit een positief standpunt betreft dan kan inspreker hier in de toekomst in ieder geval nog enige rechten aan ontleen. Hem is medegedeeld dat het hier geen toezegging betreft dat de plannen tot in lengte van jaren gerealiseerd kunnen worden.

Inspreker heeft te kennen gegeven hiermee akkoord te gaan.

**Keuzemogelijkheden:**

Uw raad kan ervoor kiezen om de beheersverordening niet of gewijzigd vast te stellen. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien.

**Argumenten:**

Zie het genoemde onder 'beoogd resultaat'.

**Financiële gevolgen en dekking:**

De kosten die verband houden met het opstellen van de Beheersverordening Venhorst zijn binnen het daarvoor beschikbaar gesteld budget gebleven.

**Risico's:**

Niet van toepassing. Tegen het vaststellen van een Beheersverordening staan geen bezwaar en beroep open.

**Communicatie:**

Uw besluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, in het Weekblad voor Boekel en Venhorst en op de gemeentelijke website.

**Uitvoering en evaluatie:**

Niet van toepassing.

**Voorstel:**

De Beheersverordening Venhorst met IDN code NL.IMRO.0755.BVVENkomgebied-VA01, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen van het ter inspraak gelegde ontwerp.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

**Bijlagen ter inzage:**

- ✓ Beheersverordening Venhorst
- ✓ Memo d.d. 26 augustus 2015 – Beheersverordening Venhorst

Bijlagen die zijn bijgevoegd: