



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 22 december 2015
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan Schutboom 1

Samenvatting

Onlangs is het perceel Schutboom 1 met in totaal 1,4 hectare grond, verkocht door de gemeente aan een initiatiefnemer die hier een ontwikkeling wil realiseren, die bestaat uit de onderstaande twee onderdelen:

1. De herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf tot een aantrekkelijke verblijfplaats voor diverse soorten functies/ bedrijven.
2. De realisatie van een nieuwe woning.

Het een en ander is getoetst aan Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het initiatief is hiermee in overeenstemming. Verder is uit onderzoeken naar voren gekomen dat er geen ruimtelijke en milieutechnische belemmeringen bestaan tegen het voornemen. Op basis hiervan is door ons geconstateerd dat er sprake is van een gewenste ontwikkeling.

Het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen lijkt erop te duiden dat er ook geen bezwaren bestaan tegen het voornemen uit de omgeving van het plangebied.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Schutboom 1" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding/probleemstelling:

Al langere tijd is de gemeente Boekel aan het zoeken naar een geschikte invulling voor de gronden en opstallen aan de Schutboom 1 te Boekel. Inmiddels is het perceel verkocht aan een initiatiefnemer. Op de locatie vindt een herontwikkeling plaats van een vrijkomend agrarisch bedrijf. Daarbij zal de monumentale boerderij worden gerestaureerd. De ontwikkeling van de locatie bestaat uit twee delen:

1. De herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf tot een aantrekkelijke verblijfplaats voor diverse soorten functies/ bedrijven.
2. De realisatie van een nieuwe woning.

Huidige situatie



Toekomstige situatie



Initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium zelf diens plannen aan de Schutboom 1 toegelicht aan de direct omwonenden op zijn bedrijf aan de Lage Raam. De meeste personen uit de directe omgeving van het plangebied waren aanwezig op deze informatiebijeenkomst (ca 30 mensen). De reacties waren overwegend positief.

Twee weken na deze bijeenkomst is de officiële bestemmingsplanprocedure opgestart (ontwerp). In de gestelde periode van zes weken zijn er geen zienswijzen ingekomen op het gemeentehuis. In eerste instantie bestaat er dan ook geen aanleiding om het voorliggende plan aan te passen ten opzichte van het ontwerp of om dit niet vast te stellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ✓ Bestemmingsplan Kom Boekel 2007
- ✓ Structuurvisie Boekel
- ✓ Gebiedsvisie dorpsmantel
- ✓ Verordening ruimte 2014

Beoogd resultaat:

Binnen het plangebied zullen meerdere functies een plek krijgen in het gemeentelijke monument en in de stal achter op het perceel.. Hierbij wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, ondergeschikte horeca, ambachtelijke bedrijven en ondergeschikte detailhandel. Verder wordt er één woning toegevoegd en blijft het bestaande woonhuis in het gemeentelijke monument intact.

Bestemmingsplan kom Boekel 2007



Het vigerende bestemmingsplan geeft aan het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met daarbij een (bedrijfs)woning. De bebouwing moet opgericht worden binnen het bouwvlak.

Er zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Om tegemoet te kunnen komen aan het voornemen is dan ook het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Structuurvisie Boekel

Herstructureringsprocessen zijn in beginsel mogelijk. Uiteraard moet hierbij aangesloten worden op de kwaliteiten en mogelijkheden van het woongebied. Indien er sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, zoals in de voorliggende situatie, dient dit karakter behouden te blijven en zo mogelijk te worden versterkt. Ook in het buitengebied liggen beperkte mogelijkheden om nieuwe woningen toe te voegen. Met name in de bestaande clusters en kernranden rond de dorpen. Nieuwbouw dient in maat en schaal te passen in de omgeving.



De dorpsmantel is de zone tussen de dorpskern Boekel en de toekomstige randweg. Ruimtelijk gezien is het gewenst om te variëren in open en gesloten ruimtes, groene en bebouwde ruimtes. Er dient een geleidelijke overgang plaats te vinden van landschap naar dorp met een panoramische beleving en zichtrelaties naar het dorp. In de dorpsmantel kunnen verschillende functies een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits aandacht besteed wordt aan een groene inpassing en kwalitatieve uitstraling.

Gebiedsvisie dorpsmantel



De gebiedsvisie dorpsmantel is een gedetailleerdere uitwerking van de structuurvisie. Ontwikkelingen moeten aansluiten op de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied. Bij de verweving van de bebouwing met het omliggende landschap, zoals in de voorliggende situatie, dient dit karakter behouden te blijven en zo mogelijk te worden versterkt. Bij de invulling van het plangebied moet hier de nodige aandacht aan besteed worden.

In deze gebiedsvisie is het gehele perceel Schutboom 1 aangeduid met 'Wonen'. Met de invulling zoals beoogd wordt voldaan aan een invulling met extensieve functies en vindt een geleidelijke overgang plaats naar het landelijke gebied. Zichtrelaties van en naar het dorp blijven behouden.

Verordening ruimte 2014

Het plangebied is voor het overgrote deel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit betreft het voormalig agrarisch bedrijf en de nieuwe woning.

Een stukje tuin van de nieuw op te richten woning is gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In deze gebieden is herontwikkeling van locaties mogelijk en wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Voorliggend plan past daarmee binnen het provinciaal beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.



Voor wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden aangegeven dat op deze locatie een agrarisch bedrijf, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, stopt en kleinschalige (lifestyle-gerelateerde) bedrijfjes en maatschappelijke functies voor terugkomen. De bestaande monumentale bebouwing wordt gerestaureerd/hersteld en het erf wordt opnieuw ingericht met behoud van bestaande landschapselementen. Qua milieusituatie, behoud en herstel van monumentale bebouwing, landschapselementen en cultuurhistorie is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie.

Keuzemogelijkheden:

Het voornemen past binnen de verschillende beleidsdocumenten/-visies van zowel de gemeente als de provincie. Verder zijn er geen zienswijzen ingekomen en zien wij geen directe aanleiding om de plannen aan te passen. Uw gemeenteraad kan er toch voor kiezen om wijzigingen aan te brengen in de plannen. Aanleiding hiertoe wordt niet gezien. Het staat uw gemeenteraad natuurlijk vrij om dit wel te doen.

Argumenten:

Zie het genoemde onder het kopje 'beoogd resultaat'.

Financiële gevolgen en dekking:

Aangezien de gronden volledig in eigendom zijn van initiatiefnemer en er verder geen kosten voor rekening van de gemeente komen, wordt uw raad voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen maar te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Risico's:

Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de mogelijkheid waren om tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State tegen uw vaststellingbesluit.

Communicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan zal via de gebruikelijke kanalen worden gecommuniceerd (Weekblad voor Boekel en Venhorst, Staatscourant) en kenbaar gemaakt worden bij de provincie Noord Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Het bestemmingsplan "Schutboom 1" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- ✓ Bestemmingsplan Schutboom 1
- ✓ Koopovereenkomst
- ✓ Planschadeovereenkomst

Bijlagen die zijn bijgevoegd: