



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	25 augustus 2020
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Zandhoek-Bergstraat.
<b>Portefeuillehouder</b>	:	M. Tielemans.

---

### **Samenvatting:**

Al geruime tijd bestaat de behoefte de op de locatie Zandhoek-Bergstraat ontstane situatie planologisch te legaliseren. Daartoe is in overleg met de betrokkenen een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit heeft de voorgeschreven procedure doorlopen en staat nu voor vaststelling door uw raad. Er zijn twee zienswijzen en een reactie van Waterschap Aa en Maas ontvangen.

Het is nu aan uw raad om een beslissing te nemen omtrent de ontvangen zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Voorgesteld besluit:**

Voorgesteld wordt

1. de zienswijze 1 te beantwoorden zoals aangegeven.
  2. de zienswijze 2 te beantwoorden zoals aangegeven.
  3. Op grond van de reactie van Waterschap Aa en Maas een aanpassing te doen aan de toelichting van het bestemmingsplan.
  4. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met dien verstande, dat aan de toelichting van het bestemmingsplan een passage van het Waterschap wordt toegevoegd.
  5. Te verklaren dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
- 

### **Inleiding/probleemstelling:**

Reeds vele jaren zijn de agrarische activiteiten in het gebied Zandhoek-Bergstraat gestopt en zijn de aanwezige ruimtes ingenomen door diverse bedrijfsactiviteiten en (beperkt) wonen. De bestemming is daarop tot dusver niet aangepast, zodat de bedrijfsactiviteiten en het wonen daar illegaal plaatsvinden.

Na uitvoerig overleg tussen gemeente en de betreffende eigenaren en tussen de eigenaren onderling is er tot een resultaat gekomen, dat in voorliggend bestemmingsplan is opgenomen.

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

In 2014 hebben burgemeester en wethouders besloten in te zetten op zowel lichte vormen van bestaande bedrijvigheid als wonen in de toekomst in het grotere gebied Zandhoek, Berstraat, dorpsrand. Daarom is in principe een positief standpunt ingenomen over het herbestemmen van

het gebied Zandhoek-Berstraat. Het heeft veel overleg met de provincie en de betrokkenen geveerd om tot voorliggend bestemmingsplan te komen.

### **Beoogd resultaat:**

De bestemmingsplanprocedure kan van gemeentewege worden afgerond, waarna het vastgestelde plan weer ter inzage zal worden gelegd met de mogelijkheid van beroep.

### **Keuzemogelijkheden:**

Uw raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet, ongewijzigd of anderszins gewijzigd vast te stellen.

### **Argumenten:**

Reeds vele jaren zijn de agrarische activiteiten in het gebied Zandhoek-Bergstraat gestopt en zijn de aanwezige ruimtes ingenomen door diverse bedrijfsactiviteiten en (beperkt) wonen. De bestemming is daarop tot dusver niet aangepast, zodat de bedrijfsactiviteiten en het wonen daar illegaal plaatsvinden.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 getracht de bestaande situatie te legaliseren, maar de provincie heeft daaraan goedkeuring onthouden.

Sinds die tijd zijn er door enkele eigenaren en de gemeente pogingen ondernomen om tot legalisering middels een positieve bestemming te komen.

Nu eigenaren en gemeente het eens zijn, zijn er anterieure overeenkomsten opgesteld en is er een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Na positief regionaal overleg heeft ook de provincie ingestemd met voorliggend bestemmingsplan.

Van 28 mei tot en met 8 juli heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen en is het gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Tevens is het voorgelegd aan de provincie en Waterschap Aa en Maas.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen alsmede een reactie van het waterschap. De zienswijzen en reactie bevatten, samengevat, de volgende opmerkingen.

#### 1. Zienswijze 1

Hij spreekt mede als lid van de buurtvereniging. Grote zorg wordt geuit over de verkeersdruk op de Zandhoek, die het woongenot en de veiligheid ernstig belemmert. Deze zou door dit plan vergroot kunnen worden.

Deze opmerkingen zijn ook eerder in 2018 al ingebracht tegen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zandhoek (Van Grinsven). Daarop heeft uw raad gereageerd, dat maatregelen zullen worden getroffen:

1. Een verbod voor doorgaand vrachtverkeer op de Zandhoek.
2. Een wijziging van de aansluiting van het bedrijventerrein op de Zandhoek zodanig, dat verkeer dwingend gestuurd wordt enkel via de Runstraat de weg naar de toekomstige Randweg te vinden.

Nu vraagt hij om een bevestiging van die maatregelen, ook voor dit bestemmingsplan.

### Beoordeling

De ontsluiting van het gebied Zandhoek-Bergstraat op de Zandhoek via een nieuw aan te leggen ontsluiting is uitsluitend een mogelijkheid, die in het bestemmingsplan is opgenomen, maar geen verplichting. Eventuele realisatie zal moeten plaatsvinden over eigen terrein en voor rekening van de betrokkenen. Uiteraard zal een dergelijke ontsluiting moeten voldoen aan de door de gemeente te stellen eisen.

Op dit moment is er geen bereidheid van de betrokkenen om daarvoor grond dan wel financiële middelen beschikbaar te stellen.

De gemeente is bezig met het opstellen van een plan voor verbreding van de Zandhoek vanaf de Bergstraat tot aan de verbindingsweg voor fietsers naar de Boschberg. De rest van de Zandhoek tot aan de Erpseweg wordt niet verbreed, maar wel opgeknapt.

Dit plan wordt concreet na aanleg van de Randweg. De verwachting is namelijk, dat de hoeveelheid verkeer op de Zandhoek als gevolg van de Randweg zal verminderen. Daarmee wordt in de te treffen maatregelen rekening gehouden.

In overleg met de indiener van de zienswijze is duidelijk geworden hoe de aansluiting van het bedrijventerrein aan de zuidzijde op de Zandhoek gewenst wordt. Verkeer vanaf het bedrijventerrein zal dwingend richting de Runstraat worden geleid. Dit vindt plaats door middel van de inrichting van de aansluiting van het bedrijventerrein op de Zandhoek.

Dit past geheel in de plannen van de gemeente.

Ook is gesproken over het verbod voor doorgaand vrachtverkeer. Dit zal middels verbodsborden worden gereguleerd, niet alleen aan de zijde van het bedrijventerrein, maar ook aan de zijde van de Erpseweg.

Met deze maatregelen wordt geheel voldaan aan de zienswijze.

Voorliggend bestemmingsplan behoeft daarvoor niet te worden aangepast. Wanneer (in de toekomst) vanuit de bedrijven in het gebied Zandhoek-Bergstraat een toegangsweg op de Zandhoek gewenst wordt, zal deze moeten voldoen aan de eis van gericht zijn op uitrijden richting de Runstraat.

Voorliggende bestemmingsplan behoeft niet te worden aangepast aan de gemaakte afspraken omtrent de inrichting van de Zandhoek.

## 2. Zienswijze 2

Bezwaar wordt gemaakt tegen de bedrijfsbestemming voor Bergstraat 62. Reden is de vrees voor aantasting van het woongenot door geluidsoverlast als gevolg van mogelijke bedrijfsactiviteiten en van een bestaande ventilator aan het gebouw.

### Beoordeling

Het gaat hier om een bedrijfsverzamelgebouw, waarop de bestemming "bedrijf" wordt gelegd en waar bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Het aangegeven bezwaar tegen (mogelijke) geluidsoverlast is geen zaak van ruimtelijke ordening en niet te reguleren via het bestemmingsplan. Geluidsoverlast is een zaak van milieuwetgeving en moet ook in dat kader worden beoordeeld. Dit is pas mogelijk zodra daadwerkelijk overlast wordt ondervonden.

Met betrekking tot de gestelde ondervonden geluidsoverlast vanwege een aanwezige ventilator zal van gemeentewege opdracht worden gegeven een akoestisch onderzoek uit te voeren om te bezien of deze voldoet aan de milieueisen of zodanig kan worden aangepast, dat voldaan wordt aan die eisen.

Dit is ook reeds aan de indieners van de zienswijze gecommuniceerd.

De zienswijze leidt dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 3. Reactie van Waterschap Aa en Maas

In het bestemmingsplan Zandhoek-Bergstraat zijn geen ruimtelijke waterbelangen van toepassing. Wel ontbreekt in de waterparagraaf van de ruimtelijke onderbouwing een verwijzing naar het waterbeheerprogramma 2016-2021. Verzocht wordt deze verwijzing alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

### Beoordeling

Door middel van een gewijzigde vaststellen van het bestemmingsplan kan aan de opmerking van het waterschap tegemoet worden gekomen.

Voorgesteld wordt de zienswijzen en reactie te beantwoorden zoals hiervoor aangegeven en het bestemmingsplan conform de wens van het waterschap te wijzigen.

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

Met de betrokkenen in het plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd, behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

