



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 26 augustus 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Zandhoek – Runstraat

Samenvatting

In 2009 is de gemeente een ruilvereenkomst aangegaan met loonwerkbedrijf Van den Broek om het bedrijf te verplaatsen naar de locatie Zandhoek 1B te Boekel. Eerder is in 2007 het varkensbedrijf beëindigd aan de Runstraat 4. Om de verplaatsing van het loonwerkbedrijf te regelen en een passende herbestemming voor de locatie Runstraat 4 vast te leggen is een bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan “Zandhoek – Runstraat”. Het plan is klaar om vastgesteld te worden. Met dit plan wordt tevens het plangebied van de woningbouwlocatie De Run vrijgemaakt van de laatste activiteit en kan dit gebied ontwikkeld gaan worden. Dit is onder meer voor het Ecodorp van belang.

Voorgesteld besluit:

Wij vragen de gemeenteraad om:

- a. Het bestemmingsplan “Zandhoek – Runstraat” met identificatiecode NL.IMRO.0755.BPHBGzandhkrunstr-VA01 gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft de tekst van paragraaf 4.7 van de toelichting. De vast te stellen tekst is opgenomen in de bijlage bij het raadsvoorstel; de aangepaste waterparagraaf, d.d. 6 juni 2014;
- b. te verklaren dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst; en
- c. het vaststellingsbesluit te publiceren en vrij te geven voor beroep, conform de wettelijke bepalingen.

Inleiding/probleemstelling:

In 2009 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met loonwerkbedrijf Van den Broek aan de Runstraat 11 te Boekel. Ten behoeve van het woningbouwplan De Run zou het bedrijf van Van den Broek verplaats gaan worden naar de locatie van het voormalige kippenbedrijf Jorinbo aan de Zandhoek 1B. De gemeente zou dit planologische helemaal regelen.

In 2007 heeft de gemeente ook het varkensbedrijf van Verbakel aan de Runstraat 4 via een uitkoopconstructie weten te beëindigen: de gemeente heeft de milieuvergunning en daarmee de bedrijfsvoering aan de Runstraat 4 afgekocht. Ook dit werd gedaan voor het woningbouwplan De Run. Met Verbakel zijn destijds verder geen afspraken gemaakt over het planologisch regelen van de situatie aan Runstraat 4. Dit was de verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf.

Inmiddels zijn de plannen voor beide locaties, Runstraat 4 en Zandhoek 1B helemaal gereed en is er een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen formele reacties binnengekomen. Wel heeft waterschap Aa & Maas aangedrongen op een ambtshalve aanpassing van de waterparagraaf. Dit is ambtelijk overeengekomen. Het bestemmingsplan “Zandhoek – Runstraat” kan worden vastgesteld.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2005;
- Ruilovereenkomst met loonwerkbedrijf Van den Broek, 19 februari 2009;
- Structuurvisie Boekel 2011;
- Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, 2013;
- Raadsbesluit inzake alternatieve invulling plan De Run - Ecodorp, d.d. 3 juli 2014.

Beoogd resultaat:

Vaststelling en in werking treding van het bestemmingsplan “Zandhoek – Runstraat”, waardoor onder andere de verplaatsing van loonwerkbedrijf Van den Broek mogelijk wordt gemaakt en het plangebied De Run (Ecodorp) ook wordt vrijgemaakt voor ontwikkeling.

Keuzemogelijkheden:

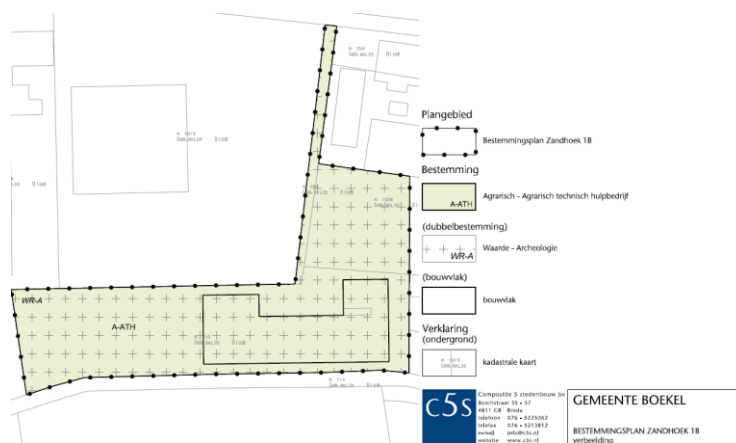
U kunt er voor kiezen om het plan niet vast te stellen. Dit heeft op hoofdlijnen de volgende consequenties:

- Loonwerkbedrijf Van den Broek kan niet verplaatst worden naar de afgesproken locatie en het plangebied De Run kan niet volledig worden ontwikkeld zoals voorzien en begroot;
- De gemeente zal de locatie Zandhoek 1B met een bestemming “agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij” in eigendom houden. Verkoop van deze locatie als agrarische (veehouderij) locatie op korte termijn is niet aannemelijk gezien de omvang en ligging. Hierdoor zal de rentelast van deze locatie voorlopig bij de gemeente blijven;
- Op de locatie Runstraat 4 blijft de bestemming “agrarisch bouwblok”. Vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf op deze locatie is mogelijk, maar lijkt niet reëel. Het nieuwe gebruik als “Opslagbedrijf” is vervolgens ook in strijd met de bestemming en niet toegestaan;
- Er ontstaat een risico op aansprakelijkheidstelling als gevolg van contractbreuk met loonwerkbedrijf Van den Broek op basis van de aangepane ruilovereenkomst;
- Ecodorp kan niet op de gewenste wijze worden ontwikkeld

Argumenten:

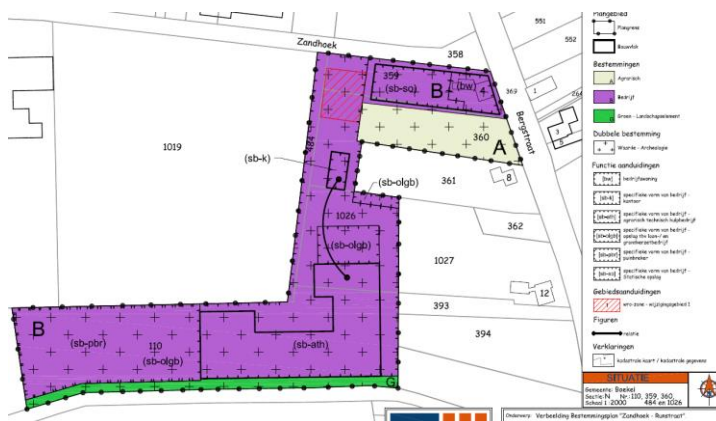
1. Voorgeschiedenis

Voor de verplaatsing van loonwerkbedrijf Van den Broek naar Zandhoek 1B (voormalig kippenbedrijf Jorinbo) is in mei 2011 ontwerp bestemmingsplan “Zandhoek 1B” ter inzage gelegd. De provincie heeft destijds een zienswijze tegen dit ontwerp plan ingediend. Door deze zienswijzen, maar ook nieuwe wensen van het bedrijf zelf en een nieuwe planologische ontwikkeling op het naastgelegen perceel Runstraat 4 voldoet dit ontwerp plan niet meer.



Er is daarom een aangepast bestemmingsplan opgesteld. Voor dit plan is een nieuwe procedure opgestart. Op 14 mei 2014 is het ontwerp bestemmingsplan “Zandhoek – Runstraat” ter inzage gelegd voor zienswijzen en aangeboden aan de betreffende instanties. De verschillen tussen het eerste plan en het huidige plan zijn de volgende:

- De locatie Runstraat 4 is toegevoegd aan het plangebied. Voor dit deel is de herbesteding van het voormalige varkensbedrijf naar een bestemming “*Bedrijf – statische opslag*” geregeld;
- De locatie Zandhoek 1B wordt niet bestemd als “*Agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf*”, maar als “*Bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf*”;
- Een deel van de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering is in het nieuwe plan geborgd met een bestemming “*Groen – landschapselement*”;
- Op de locatie Zandhoek 1B is de mogelijkheid voor een kantoor toegevoegd
- Op de locatie Zandhoek 1B is een wijzigingsbevoegdheid voor een bedrijfswoning toegevoegd.



2. Waarom een nieuw bestemmingsplan?

Primaire reden om met een nieuw bestemmingsplan te komen is dat het plangebied behoorlijk vergroot wordt door toevoeging van de locatie Runstraat 4. Daarnaast zijn er veranderingen in het plan die van belang zijn. Op grond van nieuwe (juridische) inzichten is voor het loonwerkbedrijf de bestemming “*Bedrijf*” beter toepasbaar dan “*Agrarisch – agrarisch technisch hulpbedrijf*”.

Van den Broek heeft voor enkele nieuwe elementen gekozen om een aantal redenen. Allereerst bleek de inrit van Zandhoek 1B niet geschikt te zijn voor het materieel van het bedrijf. De toegangsweg was in het eerste plan slechts enkele meters breed. Voor grote machines is echter een toegang van 8 tot 10 meter nodig. Alleen in samenwerking met een ontwikkeling aan Runstraat 4 kon grond verworven worden. Door aankoop van deze gronden wordt het ook mogelijk om een kantoor te plaatsen. Tot slot is in het nieuwe plan mogelijk gemaakt dat één van de loodsen aan de Runstraat 11 kan worden verplaatst naar Zandhoek 1B, zoals vastgelegd in de ruilovereenkomst met de gemeente.

Met het oog op de verdere toekomst is er ook voor gekozen om de mogelijkheid van een bedrijfswoning in het plan in te bouwen. Mede in verband met toezicht en de mogelijke overname van het bedrijf door de kinderen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze bevoegdheid zal t.z.t. ook aan het woningbouwprogramma getoetst worden.

Tot slot is door de provincie in het eerdere plan een zienswijze ingediend op grond van een onvoldoende landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee is in het huidige plan rekening gehouden. Onder meer door een deel van het gebied te bestemmen met “*Groen – landschapselement*”. Daarnaast is deze kwaliteitsverbetering verder opgenomen in een nieuwe anterieure overeenkomst.

3. Verplaatsing loonwerkbedrijf Van den Broek

De gemeente heeft in 2009 een ruilovereenkomst gesloten met dit bedrijf om het plan De Run mogelijk te maken. Van den Broek verhuist van Runstraat 11 naar Zandhoek 1B. Hiervoor past de gemeente het bestemmingsplan aan, waarbij de gemeente zorgt voor een direct bruikbare locatie waar alle overeengekomen faciliteiten aanwezig zijn. In ruil hiervoor wordt de gemeente eigenaar van de bedrijfslocatie van het bedrijf achter Runstraat 11.

4. Beëindiging veehouderij Verbakel

Met Verbakel is door de gemeente in 2007 ook een overeenkomst gesloten: de bedrijfsvoering en de milieuvergunning voor de varkenshouderij zijn afgekocht. De milieuvergunning is ingetrokken en ook de bedrijfsvoering is al langere tijd geleden gestaakt. De stallen zijn blijven staan en mochten gebruikt worden voor een andere functie. Verbakel moest dit zelf verder invullen, wat

met dit bestemmingsplan nu gebeurt. Verbakel wil één van de oude stallen bestemmen voor statische opslag. De andere bebouwing wordt gesloopt.

5. Ontwikkelingen in de omgeving

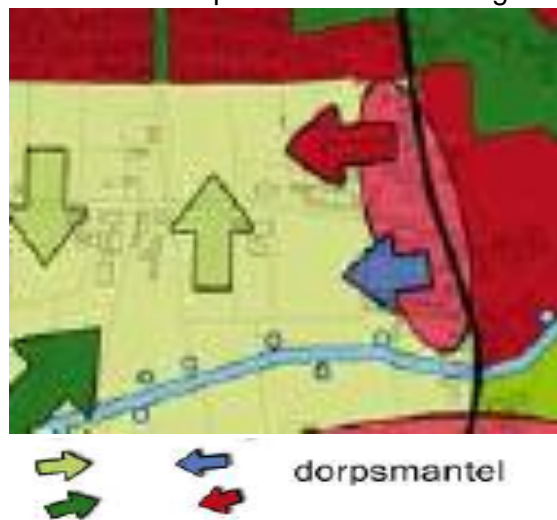
In de omgeving verdwijnt geleidelijk aan de hele agrarische sector. Het nertsenbedrijf met plantenkwekerij aan Zandhoek 1 zal in 2020 weg zijn. Hiervoor is een intentieovereenkomst tussen ondernemer en gemeente gesloten. Onlangs is daarvoor een eerste concept bestemmingsplan aangeleverd. Er moeten kleinschalige woon-werk combinaties komen. In een kwalitatief hoogwaardige setting.

In de hoek Bergstraat-Zandhoek zijn de ondernemers met elkaar en de gemeente in gesprek over hun toekomst. De oude agrarische bedrijven – nog steeds zo bestemd – worden allemaal gebruikt voor andere doeleinden. In een nieuw bestemmingsplan moet hier een passende bestemming opgelegd worden.

Verderop aan de Zandhoek zijn onlangs de plannen “Zandhoek 7-9” en “Zandhoek –Kiesbeemd” vastgesteld.

Het varkensbedrijf aan Zandhoek 5 is straks het laatste agrarische bedrijf in de omgeving. Deze ondernemer wil ook graag weg en elders verder boeren. Op dit moment ziet hij echter nog te weinig (financiële) kansen om dit te regelen.

Het gewenste ruimtelijke beeld rond de Zandhoek is in de structuurvisie Boekel op hoofdlijnen vastgelegd: een mix van wonen en werken, in een groene omgeving en minder intensief naarmate verder van de kom. Met behoud van doorzichten op en vanuit het dorp en wisselende functies en bebouwingsintensiteit. Dit is beschreven in het toekomstbeeld van de “**dorpsmantel**”.



6. Landschappelijke kwaliteitsverbetering

In het huidige plan is meer kwaliteitsverbetering opgenomen. Via het plan wordt meer kwaliteit gerealiseerd door sloop van één van de stallen aan Runstraat 4. Er wordt meer erfbeplanting aangelegd en langs de Zandhoeksche loop komt een bestemming “Groen”. Het grootste deel van kwaliteitsverbetering zit echter in de financiële bijdrage aan het fonds Vitaal Buitengebied. De kwaliteitsverbetering bedraagt totaal ruim € 95.000. In paragraaf 3.3.3 en de anterieure overeenkomst is dit nader uitgewerkt en vastgelegd. Hieronder is de verdeling kort weergegeven.

| | Onderdeel | Bijdrage kwaliteitsverbetering | Totaal |
|---------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|
| Van den Broek | Sloop gebouwen | € 13.428 | |
| | Landschapselementen | € 1.819 | |
| | Storting | € 28.284 | |
| | | Totaal | € 43.531 |
| Gemeente | Storting | € 28.450 | |
| | | Totaal | € 28.450 |
| Verbakel | Sloop gebouwen | € 1.245 | |
| | Storting | € 22.198 | |
| | | Totaal | € 23.443 |
| | | Totaal | € 95.424 |

€ 25.000 van de storting door Van den Broek wordt in mindering gebracht op de nog te betalen schadeloosstelling aan het bedrijf. Een bedrag van € 28.450 aan kwaliteitsverbetering is afkomstig van de gemeente. De provincie heeft bevestigd dat hiermee voldoende landschappelijke kwaliteitsverbetering in het plan zit. De uitvoering en instandhouding ervan is geborgd in de anterieure overeenkomst en voor een deel in het plan (bestemming “Groen”).

7. Bedrijfswoning

De bedrijfswoning kan alleen (op termijn) aan de Zandhoek worden toegestaan, mits daar ruimte voor is in het woningbouwprogramma. En mits er een exploitatiebijdrage voor betaald wordt. Het alternatief is om deze bedrijfswoning buiten het woningbouwprogramma om op grond van een ruimte voor ruimte titel op te richten. Dit is via een wijzigingsbevoegdheid in het plan geregeld.

Het rechtstreeks opnemen van een bouwrecht voor een woning in het plan is geen reële optie. Dit gaat ten koste van andere woningbouwplannen. Er is geen aantoonbare en ruimtelijk relevante reden om een bedrijfswoning ter plaatse toe te staan. Daarnaast krijgt Van den Broek uit de ruilovereenkomst twee bouwtitels voor realisatie op zijn resterende gronden binnen plan De Run.

8. Waterparagraaf

Op 16 mei 2014 heeft het waterschap een reactie verzonden aan de gemeente over de waterparagraaf en de getroffen voorzieningen in het plan. Formeel heeft men geen zienswijze ingediend. Het waterschap heeft om een beperkte aanpassing gevraagd en deze is door de gemeente en initiatiefnemer toegezegd. Dit is opgenomen in de aangepaste waterparagraaf van 6 juni 2014, zoals in de bijlagen opgenomen. Met het voorgestelde besluit wordt deze paragraaf (4.7) formeel opgenomen in het plan. Het maakt dan ook formeel onderdeel uit van het besluit.

Financiële gevolgen en dekking:

Voor het voeren van de procedure zijn leges verschuldigd. Deze bedragen voor het voorliggende plan € 4.800.

- Van den Broek moet € 3.284 storten in het fonds Vitaal Buitengebied.
- Verbakel moet € 22.198 storten in het fonds Vitaal Buitengebied.
- De gemeente moet € 28.450 storten in het fonds Vitaal Buitengebied. De dekking komt uit het grondbedrijfscomplex Plan De Run (additionele verwervingskosten).
- De gemeente moet de ruilovereenkomst met Van den Broek afhandelen en Van den Broek nog een schadeloosstelling betalen van € 225.000. Daarnaast wordt van de gereserveerde en overeengekomen totale schadeloosstelling de resterende € 25.000 in het fonds Vitaal Buitengebied gestort door de gemeente. Deze gelden komen uit het grondbedrijfscomplex Plan De Run (Verplichtingen).

Risico's:

De risico's zijn zeer gering. Er zijn geen zienswijzen meer tegen het plan.

Het financiële risico voor de gemeente wordt groter als Van den Broek juist niet verplaatst. Vooral door rentelast van de locatie Zandhoek 1B en beschikbaarheid van de locatie De Run.

Communicatie:

Het besluit moet conform de wettelijke bepalingen bekendgemaakt worden en vervolgens zes weken ter inzage gelegd worden voor beroep. Het vastgestelde plan wordt op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. De kennisgeving van het besluit wordt in de Staatscourant en lokale weekbladen en op de gemeentelijke website geplaatst.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing

Voorstel:

- a. Het bestemmingsplan "Zandhoek – Runstraat" met identificatiecode NL.IMRO.0755.BPHBGzandhkrunstr-VA01 gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft de tekst van paragraaf 4.7 van de toelichting. De vast te stellen tekst is opgenomen in de bijlage bij het raadsvoorstel; de aangepaste waterparagraaf, d.d. 6 juni 2014..
- b. Te verklaren dat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden aangezien het kostenverhaal anderszins verzekerd is via een anterieure overeenkomst.

