

# Nota van zienswijzen

GEMEENTE BOEKEL



Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b'

31 augustus 2021

## Inhoud

Inleiding .....	3
Het plan .....	3
Ter inzage legging ontwerp .....	3
Zienswijzen .....	4
Zienswijze A .....	4
Zienswijze B .....	4
Zienswijze C .....	7

## Inleiding

### Het plan

Boekel heeft een forse woningbouwopgave. De Burgt is in beeld als nieuwe woningbouwlocatie. In het plangebied De Burgt is ruimte voor ongeveer 500-600 woningen in totaal, waarvan in fase 1a ongeveer 52 woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan voor dit eerste deel (fase 1a) is eind 2020 door de gemeenteraad al vastgesteld en is nu onherroepelijk.

Dit voorliggende bestemmingsplan gaat over het vervolg daarvan, namelijk fase 1b voor maximaal 200 nieuwe woningen. De planlocatie is aangekocht door de gemeente Boekel en de locatie grenst aan een bestaande woonwijk, waardoor goed aangesloten kan worden op het stedelijk weefsel van Boekel.

Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

### Ter inzage legging ontwerp

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 3.8 bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In de Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, voor een termijn van 6 weken ter inzage legt. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld, schriftelijk en/of mondeling zijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b' heeft ter inzage gelegen gedurende 6 weken, van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021.

In deze notitie zijn de resultaten van de ter inzagelegging opgenomen.

## Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk verklaard. In deze Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen geanonimiseerd, beschreven en beantwoord.

### Zienswijze A

Datum ontvangst: 29 juli 2021

1. *Indiener geeft aan dat het verkeer overlast gaat geven op de bestaande wegen Bovenstehuis en Gewandhuis, door verkeer richting Erp en Uden.*

#### Reactie:

Een deskundig adviesbureau heeft aan de hand van beschikbare meetgegevens en verkeersmodellen berekend wat voor effect de nieuwe woningen hebben op de verkeerssituatie van omliggende bestaande straten. Dit adviesbureau heeft geconcludeerd dat, mede door de zorgvuldige spreiding van de woningen per deelgebied, er in de nieuwe situatie geen sprake is van een te hoog aantal verkeersbewegingen. De capaciteit van bijvoorbeeld de Beatrixlaan, Burgtstraat, Bovenstehuis en Gewandhuis is toereikend voor het aantal voertuigbewegingen in de toekomst, als gevolg van dit plan. Deze 30 km/u-wegen en 60 km/u-wegen zijn ontworpen voor een dergelijke belasting en daarom is er geen sprake van een onacceptabele situatie na realiseren van dit plan voor fase 1b.

Wel bekijkt de gemeente of er door nieuwe ontwikkelingen (zoals woonwijk De Burgt, aanleg van de nieuwe randweg en aanpassing van de doorgaande route over St. Agathaplein) andere verkeersmaatregelen getroffen moeten worden. Om dit op een goede manier uit te voeren moet worden uitgezoomd en zal het plangebied in een groter geheel bekeken worden. In een gemeentelijke mobiliteitsvisie wordt breed gekeken naar onder andere verkeersstromen in de gemeente Boekel. Verwacht wordt dat in 2022 een mobiliteitsvisie met gemeentelijk verkeer- en vervoerplan zal worden vastgesteld. Uit dit document zal blijken of er verkeersmaatregelen benodigd zijn, welke vervolgens toegepast kunnen worden. Vervolgens zal de stedenbouwkundige invulling van fase 2 van De Burgt bepaald worden aan de hand van de resultaten uit de mobiliteitsvisie.

*Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Zienswijze B

Datum ontvangst: 4 augustus 2021

1. *Indiener geeft aan dat met de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met de activiteiten en functies van Burgt 8 en dat de belangen van indiener daardoor worden geschaad. Indiener geeft aan dat de toekomstige bedrijfsmatige activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden ernstig worden beperkt.*

Reactie:

Op basis van VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er per categorie een bepaalde richtafstand. Het bedrijf (timmerbedrijf/meubelmakerij) aan Burgt 8 betreft milieucategorie 3.2 waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

Categorie	Richtafstand tot rustig woongebied (m)	Richtafstand tot gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. In dit geval liggen er in de directe omgeving van het plangebied meerdere functies bij elkaar, waardoor dit als een 'gemengd gebied' gezien kan worden. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden (van 100 meter naar 50 meter).

Daarnaast betekent een richtafstand niet per definitie dat er geen woningen binnen deze afstand mogen worden gebouwd. Dat is bijvoorbeeld ook afhankelijk van of er niet al andere bestaande woningen in de omgeving aanwezig die het bedrijf reeds in haar mogelijkheden beperken.

De bestaande woningen aan de Burgt 5 en Burgt 6 liggen dicht bij de bedrijfsbebouwing dan het plangebied van De Burgt, fase 1b. Deze woningen zijn dan ook maatgevend voor de milieuhinder die mag optreden ten gevolge van de bedrijfsmatige activiteiten aan de Burgt 8. Het plan De Burgt, fase 1b beperkt de bedrijfsvorming van het bedrijf aan de Burgt 8 in haar huidige vorm dan ook niet.

Uit de milieuvergunning blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten die eventuele milieuhinder tot gevolg hebben zijn gevestigd in de bebouwing grenzend aan de Burgt. In de huidige situatie is er geen (bedrijfs-)bebouwing aanwezig aan de zuidzijde van het perceel van Burgt 8 en vinden hier ook geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Omdat de maximale bebouwingsoppervlakte voor bedrijfs- en dienstgebouwen in het vigerende bestemmingsplan is gemaximaliseerd op 517 m<sup>2</sup> en deze mogelijkheden al volledig zijn ingevuld, zullen hier ook geen andere bedrijfsmatige activiteiten plaats kunnen vinden. De eventuele beperking van toekomstige bedrijfsmatige activiteiten aan de zuidzijde van het perceel door het plan De Burgt, fase 1b is daarom geen reden om dit plan geen doorgang te laten vinden.

2. *Indiener is van mening dat het onderzoek Bedrijven en Milieuzonering ongeloofwaardig en onvoldoende is en verzoekt de gemeente om een richtafstand van 100 meter op te nemen vanaf de eigendomsgrens aan Burgt 8.*

Reactie:

Zie reactie B1.

3. *Indiener geeft aan niet mee te willen werken aan een ontsluiting over zijn grondgebied en dat alleen meegewerkt wordt als de gemeente de grond op basis van onteigening aan zal kopen. Indiener is van mening dat gemeente de verplaatsing van het bedrijf niet serieus neemt en dat gesprekken met de gemeente tot niets hebben geleid. Ook geeft indiener aan dat hij van de gemeente sinds februari 2021 niets meer heeft vernomen.*

#### Reactie:

De Onteigeningswet gaat er van uit dat de overheid eerst met de eigenaren onderhandelt, voordat onteigening aan de orde komt. Pas als uitvoering van het bestemmingsplan te lang gaat duren en overleg niets oplost of er geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs, mag de overheid de onteigeningsprocedure in gang zetten.

Het minnelijk overleg heeft ook met indiener en zijn adviseur plaatsgevonden. Ondanks alle inspanningen en de gevoerde gesprekken is gebleken dat vraag en aanbod niet bij elkaar gebracht kon worden. Deze gesprekken hebben niet tot overeenstemming geleid en in februari 2021 is in een gesprek geconcludeerd dat het gat onoverbrugbaar was. Indiener is daarvan op de hoogte gesteld en ook na februari 2021 zijn er verschillende pogingen geweest om met elkaar in gesprek te komen maar dit heeft niet geleid tot een overleg.

Voor de voortgang van de uitvoering van het bestemmingsplan is het van belang om over de grond binnen het exploitatiegebied te kunnen beschikken. Over deze grond vindt namelijk de ontsluiting van een aantal woningen plaats. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen, zodat dit bestemmingsplan straks, mocht dit nodig zijn, als grond voor onteigening kan dienen.

In de Onteigeningswet is namelijk de mogelijkheid opgenomen om tot onteigening over te gaan voor de uitvoering van het bestemmingsplan, in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling. Daarvoor zal de gemeenteraad het bestemmingsplan eerst moeten vaststellen. Dit ontwerpbestemmingsplan is onderdeel van de ruimtelijke procedure om tot onteigening te komen. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 16 december 2021 vastgesteld, waarna de onteigening opgestart kan worden.

*4. Indiener heeft twijfels bij de economische uitvoerbaarheid van het plan, omdat een exploitatieplan en planschaderisicoanalyse ontbreekt. Ook heeft indiener twijfels bij het stikstofaspect, natuurtoets en akoestisch aspect. Indiener gaat hierover niet op de inhoud in, maar geeft aan dat hij een deskundige onderzoek hiernaar laat doen.*

#### Reactie:

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan opgesteld worden bij nieuwe ontwikkelingen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie 'anderszins verzekerd' is. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing vermeld is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Ook bestaat er geen wettelijke verplichting om een planschaderisicoanalyse te maken.

Daarnaast geeft indiener aan twijfels te hebben bij enkele documenten en onderzoeken van het bestemmingsplan en dat indiener een deskundige nader onderzoek hiernaar laat doen. De gemeente heeft geen verdere informatie of onderbouwing van een eventueel nader onderzoek ontvangen en kan daar inhoudelijk dan ook niet op reageren.

*Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

## Zienswijze C

Datum ontvangst: 4 augustus 2021

- 1. Indiener geeft aan dat de kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen in het bestemmingsplan, maar dat er nog geen inpassingsplan met maatregelen is toegevoegd.*

### Reactie:

Het inrichtingsplan voor de Peelrandbreuk is in ontwikkeling. Om zoveel mogelijk draagvlak te creëren zijn over de inrichting van deze zone veel positieve gesprekken gevoerd met onder andere lokale natuurpartijen zoals Stichting D'n Eik, de Vogelwerkgroep, Stichting Bomen Boekel en Stichting de Speeltrein.

Stedenbouwkundig bureau NieuwBlauw werkt met input van de betrokken partijen aan een gedetailleerd inrichtingsplan voor deze natuurzone. Inmiddels is er een concept van dit inrichtingsplan beschikbaar. De gemeente heeft dit concept gedeeld met de provincie, maar het plan wordt binnenkort nog met lokale natuurpartijen besproken en eventueel aangescherpt. Nadat deze lokale afstemming heeft plaatsgevonden, wordt het inrichtingsplan ook met het Waterschap Aa en Maas en Provincie Noord-Brabant besproken. Op deze manier wordt toegewerkt naar een kwalitatief ontwerp dat gedragen wordt door alle betrokken partijen.

In het bestemmingsplan zal een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen dat is gekoppeld aan de realisatie van dit inrichtingsplan.

- 2. Indiener merkt op dat in het plan is benoemd dat er in fase 1b geen duurzame stedelijke afronding van de wijk zal plaatsvinden, omdat later nog een fase 2 wordt ontwikkeld. Indiener vraagt zich af of deze eventuele fase 2 realistisch is vanuit het woningbouwprogramma. Indiener verzoekt dit aspect mee te nemen bij de overwegingen en te onderbouwen op welke wijze de totale ontwikkeling in een later stadium verantwoord wordt.*

### Reactie:

Bij het ontwerp van De Burgt, fase 1b is zoveel mogelijk rekening gehouden met een duurzame stedelijke afronding van de wijk. De Burgtse Loop met bijbehorende groenstructuren en het buurtschap Burgt-Zijp fungeert als een buffer en zorgt ervoor dat het zuidelijke deel van fase 1b al voorzien is van een overgang tussen woonwijk en buitengebied. Bij de nieuwe bebouwing aan straat Burgt (in het noordelijk deel van het plangebied) wordt qua woningtype en perceelgrootte aansluiting gezocht bij het bestaande buurtschap Burgt. Door ruime kavels met vrijstaande woningen en/of tweekappers die georiënteerd zijn op de straat Burgt wordt de structuur uit het buurtschap doorgetrokken.

Dit zorgt ervoor dat het grootste deel van de wijk voorzien is van een stedelijke afronding richting het buitengebied. De enige locatie waar een stedelijke afronding ontbreekt is bij het woonvlak in de noordwestelijke hoek van het plangebied. Het betreft hier slechts een klein oppervlak waardoor een duurzame stedelijke afronding hier in de volgende fase relatief gemakkelijk te realiseren is, ook met een klein aantal woningen door bijvoorbeeld verschuiving van marktvaag. Omdat er op dit moment nog ruimte is in de provinciale prognose is deze stedelijke afronding realistisch.

Bij de uitwerking van De Burgt, fase 2 zal later rekening gehouden worden met andere ontwikkelingen in de gemeente Boekel. Dan zullen ook de actuele prognoses en woningbehoefte worden verwerkt.

Deze onderbouwing zal toegevoegd worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

*Conclusie: de zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:*

- *In de regels en verbeelding wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het inrichtingsplan van de Peelrandzone.*
- *In de toelichting van het bestemmingsplan wordt extra onderbouwing toegevoegd voor de duurzame stedelijke afronding van de wijk.*