



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 6 november 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan 'De Run, Boekel'

Samenvatting

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Run, Boekel' zijn er 4 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben betrekking op beperking van privacy, overwaaiende onkruidzaden, ongewenste lichtinval en het ontbreken van een Artist in Residence. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een uitwerking hiervan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat er voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving en uit verscheidene onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn om het plan vast te stellen.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Run, Boekel';
2. Het bestemmingsplan 'De Run, Boekel' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding/probleemstelling:

Begin 2010 heeft de gemeenteraad voor het plan De Run een bestemmingsplan vastgesteld, waardoor het mogelijk werd om binnen dit plangebied 36 grote vrijstaande woningen te gaan bouwen. Mede door de financiële crisis is de vraag naar vrijstaande woningen op grote kavels (>1.000 m²) naar een dieptepunt gedaald, waardoor het tot in 2012 nog niet gelukt is om meerdere kavels binnen het plan De Run te verkopen. Daarnaast heeft de raad bij de evaluatie van het Boekelse grondbedrijf in 2012/2013 uw college de opdracht gegeven om een alternatieve invulling te vinden voor het plan De Run. Dit heeft ervoor gezorgd dat het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld en in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Op dat plan zijn 4 zienswijzen ingediend. Met dit advies leggen wij de beantwoording daarvan aan u voor en kan uw raad het besluit nemen om dit bestemmingsplan 'De Run, Boekel' vast te stellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Op 25 februari 2010 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Run/MOB-complex' vastgesteld.
- Bij de evaluatie van het Boekelse grondbedrijf heeft u de opdracht aan het college gegeven om een alternatieve invulling te vinden voor het plan 'De Run'.
- Middels twee raadsinformatieavonden in het voorjaar van 2014 bent u reeds geïnformeerd over de plannen van de coöperatie Ecodorp Boekel voor het plangebied 'De Run';
- Tijdens de besloten informatieavond van 14 maart 2017 zijn de belangrijkste ontwerp-uitgangspunten met u gedeeld.

Beoogd resultaat:

Middels vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van circa 130 woningen mogelijk gemaakt, exclusief Ecodorp. Op de volgende afbeelding is een mogelijke verkaveling van het gebied terug te vinden, maar het bestemmingsplan is flexibel opgezet. Dit betekent dat, net als eerder in het wijzigingsplan 'De Donk 2^e fase, Boekel' is toegepast, op een bepaalde locatie meerdere typologieën gebouwd kunnen worden. Hiermee kan beter ingespeeld worden op de daadwerkelijke woningbouwbehoefte. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de duurzaamheid van plan De Run doordat er geen gasleidingen worden aangelegd en het uitgangspunt is dat er nul-op-de-meter-woningen gerealiseerd worden. Uit de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan komt naar voren dat er verder geen ruimtelijke en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het voornemen.



Mogelijke stedenbouwkundige invulling van plan 'De Run'

Ecodorp

In het plan De Run is de mogelijkheid geboden aan Ecodorp om 30 ecowoningen (in drie cirkels) te realiseren op een locatie van 1,2 hectare. Ecodorp past binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders uit 2014 en 2015. Op het moment dat het Ecodorp om redenen toch geen doorgang kan vinden, dan kan middels een wijzigingsbevoegdheid 'normale' woningbouw van circa 25-30 woningen worden toegestaan volgens de systematiek zoals die in het bestemmingsplan is gehanteerd.

Tijdens overleg op 9 oktober 2017 heeft Ecodorp aangegeven dat ze in 2018 1/3 en uiterlijk in 2019 alle gereserveerde gronden willen afnemen. Hiermee blijven ze ruim binnen de eerder

gemaakte afspraak van de helft afnemen in 2019 en de tweede helft in 2022. Ecodorp zal in 2018 starten met de bouw van de eerste woningen op de gekochte grond.

Financieel is in de vastgestelde grondbedrijfrapportage van 2017 de afname van gronden door Ecodorp opgenomen. Ecodorp neemt 1,2 hectare af tegen een prijs van € 900.000,--. Dat is in lijn met de initiële afspraak dat Ecodorp de te verwerven grond tegen boekwaarde koopt. De 1,2 hectare voor Ecodorp wordt niet bouwrijp opgeleverd, er worden geen aansluitingen van nuts voorzieningen en/of riolering gerealiseerd. Ook worden de gronden niet vooraf bewerkt of opgehoogd. Met de bijdrage € 900.000,-- sluit het totale plan De Run op een positief resultaat (zie 'Financiële gevolgen en dekking').

Keuzemogelijkheden:

Uw raad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan niet vast te stellen of het bestemmingsplan op andere punten te wijzigen. Wij zien hier echter geen aanleiding toe.

Argumenten:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 31 augustus tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 4 schriftelijke zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is er een enkele aanpassing doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Nu kan uw raad het besluit nemen om het bestemmingsplan 'De Run, Boekel' vast te stellen. Gelijktijdig met de vaststelling wordt u verzocht om in te stemmen met de nota van zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen die daarin zijn opgenomen.

Omdat de gronden in het plangebied in het bezit zijn van de Gemeente Boekel hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Uw raad wordt daarom voorgesteld om te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Samenvatting van de ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend door belanghebbenden naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Eén reactie heeft er mede toe geleid dat het plan op een enkel punt is aangepast. De zienswijzen zijn hieronder kort opgenomen.

- *Beperking van privacy*: gesteld wordt dat de realisatie van appartementen zorgt voor een beperking/schendig van de privacy van het naastgelegen perceel.
- *Overwaaiende onkruidzaken*: gesteld wordt dat overwaaiende onkruidzaden de omliggende bedrijfsvoering aantasten.
- *Ongewenste lichtinval*: gesteld wordt dat een nieuw aan te leggen straat ongewenste lichtval zal veroorzaken voor omliggend perceel.
- *Ontbreken van een Artist in Residence*: gesteld wordt dat er in het bestemmingsplan een mogelijkheid toegevoegd moet worden voor een Artist in Residence.

Voor een volledig inzicht in de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de voornoemde zienswijzen is er sprake van de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- *Ontbreken van een Artist in Residence*:
In de regels van het bestemmingsplan wordt een mogelijkheid toegevoegd om in het Ecodorp een Artist in Residence te realiseren. Hierbij wordt expliciet vermeld dat de kunstenaars slechts tijdelijk (maximaal 4 maanden) mogen verblijven.

Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan en gewijzigde en/of aanvullende inzichten zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- *Tekstuele aanpassingen*:
In de stukken is hier en daar een tekstuele aanpassing gedaan om de leesbaarheid te verbeteren.

- **Aanpassing verbeelding:**
De scheidingslijn van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ecowoningen' en 'specifieke vorm van recreatie – boomhutten' wordt circa 5 meter opgeschoven in noordelijke richting. Deze aanpassing is doorgevoerd om de cirkels van de ecowoningen passend te krijgen binnen de juiste functieaanduiding.
- **Gemeenschapsgebouw Ecodorp:**
In de regels van het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt dat Ecodorp op kleine schaal eigen gemaakte producten kan verkopen en ondersteunende horeca kan bieden in het gemeenschapsgebouw. Dit is beiden beperkt met een maximale oppervlakte. Tevens is de maximale diepte van het gemeenschapshuis op 20 meter gezet, in afwijking van de maximale diepte van 15 meter voor andere hoofdgebouwen.
- **Windmolen Ecodorp:**
In de regels van het bestemmingsplan is een windmolen van Ecodorp mogelijk gemaakt, binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – ecowoningen'. De bouwhoogte hiervan is begrenst op maximaal 12 meter, hiervoor heeft Ecodorp ook toestemming vanuit de crisis- en herstelwet.
- **Gemiddelde oppervlakte ecowoningen:**
In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gemiddelde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 70 m² per ecowoning. Dit wordt aangepast naar 75 m² per ecowoning.

Financiële gevolgen en dekking:

De haalbaarheid van het plan voor De Run is nader onderzocht. Zoals het plan er nu ligt (inclusief Ecodorp) zal het uiteindelijke resultaat positief zijn. Dit wil zeggen dat dit plan haalbaar is. Indien er nog aanpassingen in de kaveluitgifte worden doorgevoerd (zoals verschuivingen van verschillende woningbouwcategorieën) dan kan dit resultaat nog enigszins veranderen. De onderliggende exploitatie is door u vastgesteld bij de grondbedrijfrapportage 2017 en sluit op een positief resultaat van circa € 292.000,--.

Risico's:

Het risico in dit dossier is deels afgedekt doordat de planning voor de uitgifte van kavels voor het complex De Run in de grondbedrijfrapportage 2014 is verstraagd, waardoor er tot 2019 geen kavels hoeven te worden verkocht. Daarnaast biedt het voorstel de benodigde flexibiliteit om ook in de periode tot 2019 in te kunnen spelen op de eventuele behoefte aan kavels voor vrijstaande woningen binnen het plan De Run.

Communicatie:

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad van Boekel en Venhorst en in de Staatscourant. Verder wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd aan de balie van het gemeentehuis en digitaal ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering en evaluatie:

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is de voorbereiding voor kaveluitgifte en bouwrijpmaken al opgestart. Planning is om –na vaststelling van het bestemmingsplan- op 1 februari 2018 te starten met fase 1 (noordelijk deel). Ook zullen in januari 2018 de eerste publicaties verschijnen voor de kavels voor de particuliere markt. In mei 2018 moet –bij vlot verloop van procedures- dan kunnen worden gestart met de bouw van de eerste woningen. Daarmee sluit dit plan naadloos aan op bestemmingsplan De Donk 2 waar we de laatste kavels in uitgifte hebben.

Voorstel:

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen die is opgesteld naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Run, Boekel';
2. Het bestemmingsplan 'De Run, Boekel' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerp;
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Bestemmingsplan 'De Run, Boekel' (regels, toelichting en verbeelding)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Nota van zienswijzen