



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 14 januari 2014

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Zandhoek 7-9

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan "Zandhoek 7-9, Boekel" heeft deze zomer ter inzage gelegen voor zienswijzen. Hierop is een tweetal zienswijzen ingediend, welke deels aanleiding geven om het plan aan te passen. De gemeenteraad wordt gevraagd om de ingediende zienswijzen te beoordelen en het plan gewijzigd vast te stellen.

Het plan voorziet in de sanering van een veehouderij, de aanleg van een flink stuk nieuwe natuur en het toevoegen van een RvR-woning, een kleinschalig lokaal bedrijf en extra bijgebouwen bij een bestaande woning. Deze ontwikkeling past prima binnen het vastgestelde ruimtelijke beleid en betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in de omgeving. Met enkele aanpassingen aan het plan, kan het plan vastgesteld worden zonder afbreuk te doen aan bestaande rechten of het (provinciaal) beleid.

Voorgesteld besluit:

De gemeenteraad besluit om:

- a. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, conform de Nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Zandhoek 7-9, Boekel";
 - b. het bestemmingsplan "Zandhoek 7-9, Boekel" gewijzigd vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de exploitatie anderszins is geregeld;
 - d. het vaststellingsbesluit te publiceren en vrij te geven voor beroep, conform de wettelijke procedure.
-

Inleiding/probleemstelling

Het ontwerp bestemmingsplan "Zandhoek 7-9, Boekel" heeft deze zomer gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Hierop zijn zienswijzen ingediend door een belanghebbende en door de provincie. Deze zienswijzen vormen deels aanleiding om het plan aan te passen. Uw gemeenteraad wordt gevraagd om de ingediende zienswijzen te beoordelen en het plan gewijzigd vast te stellen. In dit voorstel geven wij argumenten om de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, waarna het plan in gewijzigde vorm vastgesteld kan worden.

Relatie met eerdere besluitvorming

- Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- Structuurvisie Boekel, 2011
- Beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel, 2013

Beoogd resultaat

Het formeel beoordelen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en vervolgens het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Zandhoek 7-9, Boekel”.

Keuzemogelijkheden

De gemeenteraad kan er voor kiezen om het plan (op onderdelen) gewijzigd vast te stellen of om het plan niet vast te stellen. Wij zien hier geen aanleiding toe.

Argumenten

Voor een volledige inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt onder meer verwezen naar de Nota van zienswijzen.

1. Beschrijving van het plan

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning en een nieuw “ambachtelijk bedrijf” op de voormalige veehouderijlocatie Zandhoek 7A, de aanleg van een groot stuk nieuwe natuur tussen deze woning en de Zandhoeksche loop, de aanleg van diverse landschapselementen en de mogelijkheid om extra bijgebouwen te realiseren bij de bestaande woning aan Zandhoek 9. De voormalige bedrijfswoning aan Zandhoek 7 wordt bestemd tot burgerwoning.

Bij deze ontwikkeling worden alle oude agrarische bedrijfsgebouwen op Zandhoek 7A én Zandhoek 9 geheel gesaneerd. Een groot deel van de bestaande verhardingen wordt weggehaald en de terreinen worden landschappelijk veel beter ingepast. Ook de milieuvergunning en -rechten op Zandhoek 7A worden ingetrokken.

Het plan maakt hierbij gebruik van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte van de provincie en de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel van de gemeente. Het is een rood-voor-rood/groen ontwikkeling waarbij op meerdere fronten een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Hiermee sluit het plan prima aan bij de uitgangspunten en visie die de gemeente kent voor ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de structuurvisie Boekel en eerder genoemde beleidsvisie.

De locatie ligt in de dorpsmantel van Boekel. Hier is het wenselijk om de veehouderij verder terug te laten treden. Nieuwe economische activiteiten en andere functie kunnen en mogen hier naast en tussen elkaar ontwikkelen. Mits daarbij een kwaliteitsimpuls wordt geleverd. Veelal in de landschappelijke inpassing, maar ook andere kwaliteitsimpulsen kunnen hieraan bijdragen. Het plan voorziet hier nadrukkelijk in.

Een nadere beschrijving vindt u in de toelichting van het plan aan; hoofdstuk 2.

2. Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Eén door de provincie en één door R. Wassenberg. Hij woont aan Zandhoek 5, direct tegen het plangebied aan en exploiteert daar een varkensbedrijf.

De zienswijzen van de provincie richt zich – samengevat – tegen drie zaken:

- A. De ruimte voor ruimteregeling: er zijn geen bewijsstukken aangeleverd en er zou sprake zijn van de inbreng van rechten van elders;
- B. De locatie wordt na toepassing van de ruimte voor ruimte regeling niet voorzien van een “passende herbestemming” nu er een “bedrijf” gevestigd wordt;
- C. Als er al een bedrijfsbestemming mag worden opgelegd, dan mag er maar één bedrijf gevestigd worden.

De zienswijze van Wassenberg richt zich – samengevat – tegen de volgende zaken:

- D. Het plan doet afbreuk aan de bestaande milieurechten van het bedrijf;
- E. Het plan houdt geen rekening met de (planologische) ontwikkelingsmogelijkheden aan Zandhoek 5;

- F. De aspecten geur, fijnstof en geluid zijn onvoldoende onderzocht en getoetst ten aanzien van bovengenoemde punten.

Een nadere uitwerking en detaillering van de zienswijzen treft u aan in de Nota van Zienswijzen

3. Beoordeling zienswijzen

Hieronder geven wij kort een samenvatting van onze reactie op de zienswijzen per onderdeel. Hierbij geven we tot slot aan of er sprake is van een gegronde of ongegronde zienswijze en of dit aanleiding is geweest aanpassingen door te voeren.

- ad A. De bewijsstukken voor ruimte voor ruimte zijn inmiddels allemaal aangeleverd en door de provincie is ook een akkoordverklaring hiervoor afgegeven. Deze is in de Nota van zienswijzen als laatste bijlage toegevoegd. Op dit onderdeel was een zienswijze voorzien.
- ad B. De provincie gaat er in de zienswijze van uit dat na toepassing van ruimte voor ruimte er alleen een woning resteert en de herbestemming derhalve “wonen” zou moeten zijn. Dit is echter nergens vastgelegd. Niet in de Verordening ruimte en ook niet in de beleidsregel RvR 2006. Wat een passende herbestemming is, bepaalt de gemeente. Nu er in de structuurvisie Boekel en ook de beleidsvisie Vitaal Buitengebied ruimte wordt geboden aan een “gemengde plattelandseconomie” in deze omgeving, is een bestemming “bedrijf” in onze ogen ook een “passende herbestemming”, zoals de beleidsregel RvR voorschrijft. In het vastgestelde gemeentelijke beleid wordt immers letterlijk gesproken van het volgende:

Vanaf de randweg dient sprake te zijn van een afwisselend beeld. Dit kan bereikt worden door enerzijds een ruimtelijke afwisseling en anderzijds een functionele afwisseling. [...] Het landschap en de stedelijke functies in deze zone dienen met elkaar verweven te worden. [...] In de dorpsmantel kunnen verschillende functies wel een plek krijgen, bijvoorbeeld wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie, mits [...]

- ad C. In de regels en op de plankaart zijn extra maatregelen getroffen om te waarborgen dat er slechts één bedrijf ter plaatse gevestigd kan en mag worden.
- ad D. Het plan is nader onderbouwd met onder meer een geur- en luchtonderzoek. Hieruit is naar voren gekomen dat de nieuwe bedrijfsloodsen op grond van jurisprudentie gezien moeten worden als objecten waar “gedurende langere tijd menselijk verblijf mogelijk is” en dus gevoelige objecten betreffen. Zonder extra maatregelen zou dit inderdaad een inbreuk doen op de bestaande milieurechten van het naastgelegen varkensbedrijf. Dit geldt echter niet ten aanzien van de bestaande woningen aan Zandhoek 7 en 9 en de nieuwe RvR-woning. Deze hebben geen invloed op de individuele toetsing van het agrarische bedrijf aan Zandhoek 5. Ten aanzien van de bedrijfsloodsen heeft de gemeente in overleg met de initiatiefnemer en de veehouder een maatregel getroffen door het aanbrengen van een zogenaamd immissiepunt behorende bij deze loodsen; de lucht die in deze loodsen gebruikt wordt, is afkomstig uit een gebied buiten de geurcontour van de veehouderij Zandhoek 5. Hierdoor wordt er zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd in de loodsen, als wordt het toetsingspunt voor een eventuele nieuwe milieuvergunning voor de veehouderij verlegd naar dat immissiepunt. Deze techniek is niet uniek, maar wel nieuw in deze setting. In andere zaken heeft het toepassen van een immissiepunt voor het waarborgen van met name luchtkwaliteit de toets door de rechter overleefd. Opgemerkt moet worden dat de veehouder en diens advocaat met deze maatregel hebben ingestemd, mits ook voldoende gewaarborgd in de regels en ook wederzijds door partijen is vastgelegd. Dit is vastgelegd in een overeenkomst.
- ad E. Uit onderzoek is gebleken dat de veehouderij aan Zandhoek 5 inmiddels planologisch op slot zit. Door de ligging in het extensiveringsgebied, geldt er immers al langer een “slot op de muur” vanuit de VR 2012. Veehouders mogen alleen binnen de bestaande bebouwing eventueel verbouwen. Daarnaast is er ook al sprake van een overbelaste geursituatie. De vergunde geurbelasting van $11 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ overschrijdt de nieuwe geurnorm van $7 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ op de woning Zandhoek 3. Hierdoor kan er op Zandhoek 5 alleen maar iets veranderen als de geurbelasting naar beneden wordt gebracht. Alleen binnen de huidige bestaande planologische situatie kunnen activiteiten nog worden veranderd. Het gaat dan altijd om wijzigingen in de bedrijfsvoering, waarbij de milieuhinder altijd zal verminderen.

ad F. Zoals gesteld zijn de genoemde milieuplanologische aspecten nader onderzocht. De toelichting is hier met name op aangepast.

Samengevat

- Onderdeel A is gegrond, maar tegelijk weerlegt door het toevoegen van de bewijsstukken RvR;
- Onderdeel B is ongegrond. De toelichting is hier wel op aangepast om de onderbouwing van “een passende herbestemming” beter toe te lichten;
- Onderdeel C is gegrond. Hiervoor zijn extra maatregelen doorgevoerd op de verbeelding en in de regels;
- Onderdeel D is gegrond voor wat betreft de geurbelasting voor de nieuwe loodsen. Hiervoor is een technische maatregel genomen en gewaarborgd op de verbeelding en in de regels. Een en ander is ook nader onderbouwd in de toelichting. Het geur- en luchtonderzoek is als bijlage bij het plan toegevoegd;
- Onderdeel E is ongegrond. De vermeende planologische ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet aanwezig door de VR 2012 en het geurbeleid van de gemeente;
- Onderdeel F, geur, fijnstof en geluid, is gedeeltelijk gegrond. De toelichting is hierop aangepast. Onderdeel D heeft hier ook een directe relatie mee.

4. Ambtshalve aanpassingen

Naast deze zienswijzen zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd op het plan. Deze hebben met name betrekking op de regels van het plan en het inbouwen van enkele waarborgen en uitvoeringsregels. Mede naar aanleiding van de zienswijzen. Hiervoor verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen, paragraaf 2.3.

5. Exploitatie / anterieure overeenkomst

Bij een bestemmingsplan hoort een exploitatie. Een exploitatieplan als de gemeente hiervoor verantwoordelijk is, een overeenkomst als derden de uitvoering (volledig) verzorgen.

Het plan wordt geheel uitgevoerd en opgesteld onder verantwoording van de twee initiatiefnemers. Deze hebben een anterieure overeenkomst getekend met de gemeente. Hierin is ook de vereiste tegenprestatie op basis van Vitaal buitengebied geregeld. Ook is er een paragraaf opgenomen voor eventuele planschade. Deze komt voor rekening van de initiatiefnemers.

Omdat er een anterieure overeenkomst is gekoppeld aan het bestemmingsplan, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

6. Conclusie

Met voorliggende bestemmingsplan “Zandhoek 7-9” wordt een veehouderij definitief gesaneerd en een flink stuk nieuwe natuur langs de Zandhoeksche loop gerealiseerd. In ruil hiervoor wordt er een woning toegevoegd en een kleinschalig lokaal bedrijf en komen er extra bouw mogelijkheden bij een bestaande woonboerderij. Een en ander wordt landschappelijk zeer goed ingepast in de omgeving en past binnen het visiebeeld uit onze structuurvisie en Vitaal Buitengebied.

De ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijke gegrond en vormen aanleiding het plan deels aan te passen. Enerzijds betreft het dan een formaliteit (de bewijsstukken), anderzijds de bescherming van rechten (geurafstanden voor Zandhoek 5). Voor wat betreft “de passende herbestemming” van de veehouderij, is dit aan de gemeente om te bepalen en sluit het plan gewoon aan bij het vastgestelde ruimtelijke wensbeeld voor dit gebied.

Het plan is daar waar nodig aangepast en aangescherpt en kan nu vastgesteld worden.

Financiële gevolgen en dekking

Voor het plan zijn procedureleges verschuldigd. De initiatiefnemers moeten deze betalen. De leges bedragen € 4.955,=.

Het plan wordt gerealiseerd op grond van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel. De bestemmingswinst bedraagt totaal € 368.024. De tegenprestatie hiervoor bedraagt totaal €

73.605. Deze wordt grotendeels ter plaatse gerealiseerd. Initiatiefnemer 1 moet nog € 4.134 bijdragen in het Fonds vitaal buitengebied. Dit dient binnen twee weken na het vaststellingsbesluit te zijn betaald aan de gemeente.

Voor het plan is verder geen dekking door de gemeente nodig. Het plan wordt geheel door de initiatiefnemers gefinancierd.

Risico's

De juridische risico's blijven beperkt tot de vraag of het provinciale belang nog in het geding is. Voor de ruimte voor ruimte woning is voldaan aan de vereiste bewijsstukken. Dit is bevestigd door de provincie.

De vraag of er sprake is van een "passende herbestemming", nu er een bedrijfsbestemming wordt toegevoegd, blijft een klein risico. De provincie interpreteert regels uit de verordening ruimte soms anders dan de gemeente. De toelichting is hierop door de gemeente aangescherpt. Dit laat onverlet dat het plan ná vaststelling door de provincie wordt getoetst en er dan pas ook formeel gereageerd wordt.

Ten aanzien van de zienswijze van de locatie Zandhoek 5 is met betrokkenen overeenstemming bereikt over de te nemen maatregelen. Hiervoor is tevens een overeenkomst tussen partijen gesloten die onder meer inhoudt dat wederzijds wordt afgezien van juridische procedures tegen elkaar.

Communicatie

Publicatie gaat op de wettelijk voorgeschreven wijze. Omdat het hier een eerste uitwerking van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel betreft, zal er na de wettelijke kennisgeving van het besluit een extra persbericht in de (lokale) media worden geplaatst.

Uitvoering en evaluatie

Het plan wordt na het voorgestelde besluit gedigitaliseerd en vervolgens beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het besluit wordt toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Omdat de provincie hier één van is, mag het plan vervolgens pas 4 weken later openbaar gepubliceerd worden voor eventueel beroep. Dat moet dan ingediend worden bij Raad van State.

Als er na zes weken geen beroep is ingediend met een voorlopige voorziening bij Raad van State treedt het plan in werking en kunnen eventuele omgevingsvergunningen worden verleend.

Voorstel

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om:

- a. de ingediende zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren, conform de bijgevoegde Nota van zienswijzen;
- b. het bestemmingsplan "Zandhoek 7-9, Boekel" gewijzigd vast te stellen;
- c. geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien de exploitatie anderszins is geregeld;
- d. het vaststellingsbesluit te publiceren en vrij te geven voor beroep, conform de wettelijke procedure.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

H. van Zutven, loco

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Vast te stellen bestemmingsplan Zandhoek 7-9, Boekel;
- Nota van zienswijzen, inclusief zienswijzen, d.d. 20 februari 2014;
- Bewijsstukken ruimte voor ruimte, d.d. 14 januari 2014;
- Geur- en luchtonderzoek bestemmingsplan Zandhoek 7-9, Boekel, ODBN, d.d. 11 december 2013;
- Juridisch advies inzake zienswijzen, Hekkelman Advocaten & Notarissen, d.d. 19 december 2013;
- Anterieure overeenkomst, d.d. 2 juli 2013;
- Ontwerp bestemmingsplan Zandhoek 7-9, Boekel, d.d. 11 juni 2013;

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Raadbesluit