



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 7 april 2015
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan De Driedaagse

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een invulling van het plangebied ten noorden van de wijk Lage Schoense. Het gebied is gelegen in het 'woonwerklandschap' en de invulling bestaat uit lichtere bedrijfswoningen.

In eerste instantie zijn er meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de direct omwonenden zijn uitgenodigd. Op basis van de gemaakte opmerkingen zijn de eerste plannen aangepast wat in onze ogen geleid heeft tot een kwalitatief beter plan. Tijdens de ter inzage ligging van het ontwerpplan is er echter wel één zienswijze binnengekomen. Deze leidt er niet toe dat de plannen hier inhoudelijk op aangepast moeten worden.

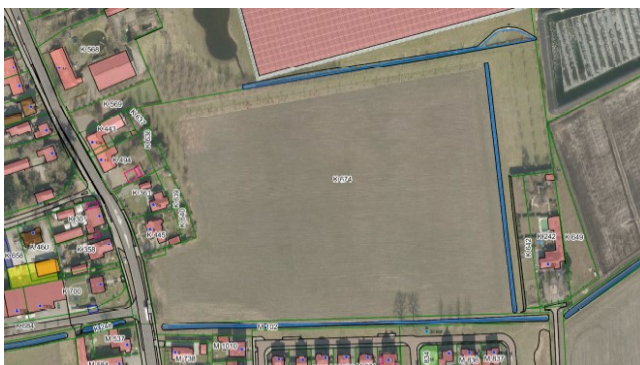
Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de inhoud van de bijgevoegde "Nota van zienswijzen".
2. Het bestemmingsplan "De Driedaagse" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan. De wijziging heeft betrekking op het feit dat de resultaten uit het bodemonderzoek zijn verwerkt in het definitieve plan.
3. Bij de toekomstige start van de bouwrijpwerkzaamheden van het plan direct de gehele groenzone in te planten.
4. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is omdat de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Inleiding/probleemstelling:

Onze gemeente is reeds jaren in het bezit van de gronden tussen Lage Schoense fase 3 en de kassen behorende bij het perceel BKL05 K00570 G0000 (Bovenstehuis 15). Enige tijd terug is intern aangegeven dat er een passende invulling gegeven moest worden aan het plangebied. Hierbij werd gedacht aan een 'woonwerkgebied'. Het gaat dan over kleinere bedrijfsruimten met een bedrijfswoning en aparte loodsen voor lichtere bedrijvigheid. Het geheel moet natuurlijk wel passen in de omgeving en afgestemd worden op beleid en wetgeving.

Situatie



Z/017667 AB/015539

Inrichtingsvoorstel



Meerdere malen zijn de omwonenden geïnformeerd over dit voornemen en zijn inrichtingsvoorstellen voorgelegd. Naar aanleiding van de opmerkingen zijn meerdere wijzigingen in de inrichting doorgevoerd (zie hierboven). Dit heeft de kwaliteit van de plannen verbeterd. Uiteindelijk heeft het een en ander geleid tot het voorliggende bestemmingsplan 'De Driedaagse' dat nu ter vaststelling aan uw raad voorligt.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- ❖ Bestemmingsplan Buitengebied 2005
- ❖ Structuurvisie
- ❖ Verordening Ruimte 2014

Beoogd resultaat:

Bestemmingsplan Buitengebied 2005

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' dat vastgesteld is op 15 maart 2006 en goedgekeurd op 22 november 2006. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. De gewenste invulling van de planlocatie met woningen en lichtere bedrijvigheid is niet in overeenstemming met de bijbehorende planregels. Een herzieningsprocedure is hierdoor noodzakelijk.



Structuurvisie Boekel

In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als 'woonwerklandschap' en als 'afweegbaar gebied voor wonen in het groen'.

De ontwikkeling van woonwerkkavels in combinatie met lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2) voldoet aan hetgeen in de structuurvisie is opgenomen onder 'woonwerklandschap'. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot onderhavige ontwikkeling van woonwerkkavels. Wel is gekozen voor een 'groene' invulling.



Verordening Ruimte 2014

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied'. Het initiatief past hiermee binnen de gestelde principes van de Verordening Ruimte. Dit zeker gezien de gestelde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het bestemmingsplan is verder nader onderbouwd dat voldaan wordt aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Keuzemogelijkheden:

Uw raad heeft de mogelijkheid om afwijkend te besluiten ten opzichte van het voorliggende voorstel. Indien u dit wenst dient u de besluittekst aan te passen. Aanleiding hiertoe wordt door ons college niet gezien.

Bodemonderzoek

Ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerpplan was het bodemonderzoek nog niet geheel afgerond. Inmiddels is het aanvullende onderzoek ook afgerond. Er wordt geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn in de bodem waardoor het niet mogelijk zou kunnen zijn om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Argumenten:

Zie het genoemde onder het kopje 'beoogd resultaat'.

Financiële gevolgen en dekking:

De grondbedrijfsrapportage gaat uit van een uitgifte van circa 1,9 hectare (wonen – werken). Deze grond wordt uitgegeven voor een bedrag van € 135,00 per m² met een opslag per bedrijfswoning van € 50.000,00. Daarnaast wordt er nog één woning bestemd aan de Molenstraat op een kavel van 975 m². Hierbij wordt uitgegaan van een bedrag van € 260,00 per m².

Opbrengsten

19.080 m ² x € 135,00 =	€ 2.575.800,00
8 bedrijfswoningen x € 50.000,00 =	€ 400.000,00
975 m ² x € 260,00 =	€ 253.500,00
TOTAAL:	€ 3.229.300,00

De bruto opbrengsten komen hiermee neer op een bedrag van € 3.229.300,00. De uitgifte loopt over de periode 2017 tot en met 2021.

Uw raad wordt voorgesteld om te verklaren dat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden binnen het plangebied zijn namelijk volledig in eigendom van de gemeente.

Risico's:

De indiener van de zienswijze en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de mogelijkheid waren om tijdig een zienswijze in te dienen, kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State tegen uw vaststellingsbesluit.

