



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 12 mei 2020

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Wijzigen bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' (6:19-besluit)

Portefeuillehouder : Marius Tielemans (Ruimte, Infrastructuur en Sport)

Samenvatting:

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' door de Raad op 12 december 2019 is geconstateerd dat het wenselijk is om de planregels op een tweetal punten te verduidelijken. Het gaat om een verduidelijking t.a.v. de detailhandelsmeters en een verduidelijking ten aanzien van parkeren.

Daarnaast worden drie onderzoeksrapporten bij de plantoelichting vervangen door een geactualiseerde versie daarvan.

Voorgesteld besluit:

- het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel', zoals dat eerder op 12 december 2019 is vastgesteld, opnieuw vast te stellen, met dien verstande dat het bestemmingsplan op de onderdelen zoals hieronder genoemd gewijzigd wordt vastgesteld.

Inleiding/probleemstelling:

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' door de Raad op 12 december 2019 is geconstateerd dat het wenselijk is om de planregels op een tweetal punten te verduidelijken. Het gaat om de volgende verduidelijkingen:

Ten aanzien van de detailhandelsmeters:

Wij stellen voor aan artikel 3.4.1 onder g en 1 'wvo' toe te voegen:

Artikel 3.4.1 onder g en 1:

het totale vloeroppervlak detailhandel binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 3.650m² wvo;

Deze verduidelijking is wenselijk, omdat het bestemmingsplan uitgaat van maximaal 3.650 m² wvo aan detailhandel en zonder het achtervoegsel 'wvo' de indruk gewekt zou kunnen worden dat het om vierkante meters bvo gaat. Door 'wvo' aan de planregel toe te voegen, wordt deze onduidelijkheid weggenomen.

Ten aanzien van parkeren:

Wij stellen voor de parkeerregel van artikel 8 van de planregels als volgt te herformuleren:

8 Parkeren

8.1 Bouwregels

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Voor het bouwen van woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat voor bewoners van die woningen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt conform de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, aan de hand van die nieuwe publicatie wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

8.2 Gebruiksregels

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen, een en ander conform de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien op grond van artikel 8.1 onder a op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, geldt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan het (veranderen van het) gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

8.3 Binnenplanse afwijkbevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 8.1 en 8.2 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', met dien verstande dat indien voornoemde publicatie gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe publicatie.

Door middel van de nieuwe redactie van de parkeerregel wordt beter geborgd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen aan de geldende parkeernormen moet worden voldaan.

Daarnaast worden drie onderzoeksrapporten bij de plantoelichting vervangen door een geactualiseerde versie daarvan. Het gaat om de volgende onderzoeksrapporten:

- bijlage C, Parkeerbalans Centrum Boekel (Kragten), 1 april 2020;
- Bijlage P bij de plantoelichting wordt vervangen door een geactualiseerd kwantitatief onderzoek van Arcadis (Memo Kwantitatief onderzoek inpassing parkeerbehoefte Zuidwand, referentie-nummer: 084014551 A, Arcadis, 1 april 2020);
- bijlage T, Oplegnotitie Detailhandel Centrumplan Boekel (Bureau Stedelijke Planning), 25 februari 2020.

De conclusies van deze rapporten wijzigen niet. Kragten concludeert dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De conclusie van het BSP-rapport luidt dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand. Het kwantitatieve onderzoek van Arcadis gaat uit van de geactualiseerde parkeerbalans.

Bovenstaande verduidelijkingen van de planregels en de actualisatie van een drietal onderzoeksrapporten die als bijlage bij de plantoelichting zijn gevoegd, zijn van ondergeschikte aard. Het is daarom niet nodig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen.

Belanghebbenden die tegen het bestemmingsplan beroep hebben ingesteld krijgen van rechtswege de mogelijkheid om gronden tegen het gewijzigde bestemmingsplan aan te voeren.

Ook belanghebbenden die als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren, kunnen beroep instellen.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Raadsbesluit d.d. 14 december 2017 (beheersverordening 'Kom Boekel');
- Raadsbesluit d.d. 4 oktober 2018 (uitwerken project Zuidwand);
- Raadsbesluit d.d. 12 december 2019 (bestemmingsplan).

Beoogd resultaat:

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verbeteren van de kwaliteit van de onderbouwing en de duidelijkheid van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan.

Keuzemogelijkheden:

De raad kan ervoor kiezen om de gerectificeerde onderzoeken en de voorgestelde planregels niet of gewijzigd vast te stellen. Wij zien hier echter geen aanleiding toe.

Argumenten:

Parkeerbalans

Voor de Parkeerbalans Centrum Boekel gold dat er sprake was van een te complexe opzet waardoor een onjuiste optelling in de berekening van de parkeerbehoefte kon plaatsvinden. De gemeente heeft opdracht gegeven een vereenvoudigde, correcte berekeningsopzet te hanteren, en daarbij uit te gaan van een worst-case benadering. Daarbij wordt gerekend met de gemiddelde (en meest recente) CROW-normen. Voor het aantal appartementen wordt uitgegaan van 65, het maximale aantal volgens het bestemmingsplan.

Kragten concludeert in de parkeerbalans van 1 april 2020 dat er in plaats van 68 extra parkeerplaatsen 79 extra parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Zoals in de rapportage is aangegeven, zijn daarvoor de volgende mogelijkheden:

- gebruiken van restcapaciteit in het centrum;
- aanleg van extra openbare parkeerplaatsen (overeenkomstig 'Raadsvoorstel Gebiedsvisie Centrum').

Ten aanzien van de laatste mogelijkheid dient te worden vermeld dat ook in de huidige situatie de benodigde extra parkeergelegenheid kan worden gecreëerd ter plaatse van het parkeerterrein achter Nia Domo.

Naar aanleiding van deze geactualiseerde parkeerbalans heeft Arcadis tevens het kwantitatief onderzoek geactualiseerd.

Oplegnotitie Detailhandel

Voor de Oplegnotitie Detailhandel Centrumplan Boekel is gebleken dat er in de kern Venhorst (gemeente Boekel) een supermarkt van ongeveer 370 m² wvo wordt gerealiseerd die niet was opgenomen in de marktruimte-berekeningen. De gemeente heeft opdracht gegeven om te beoordelen of de vestiging van deze supermarkt gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. In een oplegnotitie van 25 februari 2020 concludeert BSP dat het een relatief kleine supermarkt betreft, die geen aantrekkende werking heeft op consumenten van buiten Venhorst en dat het bestemmingsplan, ook indien deze kleinschalige supermarkt wordt meegenomen, niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.

Deze conclusie is dezelfde als in de eerdere oplegnotitie. Het betreft dus slechts een verbetering van de motivering.

Aanpassing planregels

Oppervlaktemaat detailhandel

Aan planregel 3.4.1, onder g en 1 wordt toegevoegd dat het gaat om maximaal 3.650 m² wvo. Deze verduidelijking is wenselijk, omdat het bestemmingsplan uitgaat van maximaal 3.650 m² wvo aan detailhandel en zonder het achtervoegsel 'wvo' de indruk gewekt zou kunnen worden dat het

om vierkante meters bvo gaat. Door 'wvo' aan de planregel toe te voegen, wordt deze onduidelijkheid weggenomen.

Parkeerregeling

Met artikel 8 van de planregels is beoogd te regelen dat een bouwplan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat een omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien dat niet het geval is. Door middel van de voorgestelde nieuwe redactie van de parkeerregel wordt beter geborgd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen aan de geldende parkeernormen moet worden voldaan.

Financiële gevolgen en dekking:

Het bestemmingsplan is onderdeel van de plankosten die binnen de grondexploitatie van het complex Centrumontwikkeling vallen. Deze exploitatie wordt evenals alle andere complexen jaarlijks bijgesteld.

Risico's:

Belanghebbenden die tegen het bestemmingsplan beroep hebben ingesteld krijgen van rechtswege de mogelijkheid om gronden tegen het gewijzigde bestemmingsplan aan te voeren. Ook belanghebbenden die als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan in een nadeliger positie komen te verkeren, kunnen beroep instellen.

Communicatie:

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

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing

Voorstel:

- Vaststellen van het bestemmingsplan 'Zuidwand, Boekel' zoals dat eerder op 12 december 2019 is vastgesteld, met dien verstande dat de volgende punten worden gewijzigd:

- planregel 3.4.1 onder g en 1 (maximale oppervlakte detailhandel) wordt vervangen door:

het totale vloeroppervlak detailhandel binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 3.650m² wvo;

- planregel 8 (parkeren) wordt vervangen door:

8 Parkeren

8.1 Bouwregels

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Voor het bouwen van woningen geldt de aanvullende voorwaarde dat voor bewoners van die woningen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt conform de publicatie van CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, aan de hand van die nieuwe publicatie wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

8.2 Gebruiksregels

