

Registratienr.: 1278914

Onderwerp

1278914 - gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Luissel 16' Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Luissel 16' in Boxtel, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01LUISSSEL16-OTW1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met de bijgevoegde nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van de vaststelling van dit plan dan de termijn van zes weken die staat in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Luissel 16' in Boxtel maakt mogelijk de agrarische bedrijfsbestemming voortaan te gebruiken voor een reguliere woonbestemming met een bedrijf aan huis in de vorm van een kleinschalig timmerbedrijf. Het ontwerpbestemmingsplan van deze plannen lag ter inzage van 30 september tot en met 10 november 2021. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtelijk de regels die gaan over de grondwaterbescherming scherper geformuleerd. Wij bieden u het bestemmingsplan 'Luissel 16' nu ter vaststelling aan.



Bron: luchtfoto MGD 2020. De ster geeft de locatie van de bestaande woning in het (met geel omrande) plangebied aan. De met rood omrande bebouwing wordt in de nieuwe situatie gesloopt.

Registratienr.: 1278914

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat Luissel 16 in Boxtel voortaan als een burgerwoning gebruikt mag worden. Toestaan dat op dit perceel ook een kleinschalig timmerbedrijf (bedrijf aan huis) aanwezig is.

Argumenten

1.1. Het plan past binnen de omgeving.

In de omgeving van Luissel zijn vooral agrarische bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen te vinden. Een woonbestemming met functieaanduiding 'bedrijf aan huis' past ruimtelijk gezien prima bij deze functies. Deze manier van bestemmen sluit goed aan op de systematiek van het huidige bestemmingsplan. We zijn in het buitengebied terughoudend als het gaat om het toekennen van reguliere bedrijfsbestemmingen. Door te werken met de functieaanduiding 'bedrijf aan huis – timmerbedrijf' is (en blijft) de impact van het bedrijf ruimtelijk gezien beperkt. Tegelijkertijd maken we wél mogelijk dat de ondernemer zijn kleinschalig opgezette timmerbedrijf uit kan blijven voeren op zijn locatie.

1.2. Kleinschaligheid bedrijf aan huis wordt gewaarborgd.

Alleen de bewoner van Luissel 16 mag een kleinschalig timmerbedrijf aan huis uitoefenen. De werkzaamheden mogen niet tot hinder leiden in de omgeving. Dit staat in de begripsbepaling 'timmerbedrijf' (artikel 1.108 van de regels). Op de verbeelding en in de regels is een maatvoering voor het timmerbedrijf opgenomen. Op deze manier borgen we de kleinschaligheid van het bedrijf, een belangrijke voorwaarde om medewerking te verlenen aan dit plan.

1.3. Oplossing voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).

Deze ontwikkeling biedt een oplossing voor een VAB-locatie. We voorkomen er leegstand en verloedering van de voormalig agrarische gebouwen mee. Zo draagt deze ontwikkeling bij aan de leefbaarheid van het buitengebied.

1.4 Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt landschappelijk ingepast.

In de nieuwe situatie blijft er 275 m² aan bebouwing over voor het timmerbedrijf samen met een schuur met een oppervlakte van 125 m². Deze schuur gaat initiatiefnemer deels ook privé gebruiken voor de woonbestemming. Een oppervlakte van 370 m² aan bebouwing raakt overtollig en wordt daarom gesloopt. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Voor deze inpassing verdwijnt er een deel van de nu aanwezige verharding. Ruimtelijk gezien biedt dit plan daarom vooral veel voordelen.

1.5 De regels voor grondwaterbescherming zijn verbeterd

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels over grondwaterbescherming (artikel 11) niet als juridisch toetsbare regels opgenomen. Het vast te stellen bestemmingsplan is hier ambtelijk op verbeterd. In de bijgevoegde nota van wijzigingen (bijlage 4) kunt u de nieuwe set regels vinden.

2.1 Het kostenverhaal wordt geregeld via een planschadeovereenkomst

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is daarom een planschadeovereenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal onder zijn verantwoording valt.

Registratienr.: 1278914

3.1 Tijdswinst voor de initiatiefnemer

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Dit betekent dat na ontvangst van deze verklaring het gewijzigd vastgestelde plan gepubliceerd wordt conform de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening en hoeft de termijn van zes weken niet afgewacht te worden. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van circa 4 weken.

Kanttekeningen

1.1. Overtollige bebouwing wordt niet teruggebracht naar 100m².

Normaal gesproken moet bij een wijziging van de bestemming alle overtollige bebouwing verdwijnen. Bij deze nieuwe woonbestemming had door het toepassen van de sloopbonus regeling maximaal 250m² aan bijgebouwen mogen blijven staan. Hier is sprake van maatwerk en staan we 400 m² aan bijgebouwen toe. We maken deze uitzondering zodat we het timmerbedrijf positief kunnen bestemmen.

In dit geval is het aanvaardbaar. Naast een sloop van 370 m² aan bouwwerken wordt ook verharding verwijderd. De agrarische bedrijfsbestemming vervalt en het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming is vele malen kleiner dan dat het nu het geval is. Dit, samen met de landschappelijke inpassing, zorgt ervoor dat aan het plan ruimtelijk gezien vooral voordelen zitten.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende planschadeovereenkomst. De insteek bij de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft hier alleen maar een faciliterende rol. Voor de ambtelijk besteedde uren werden de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk.

Registratienr.: 1278914

Boxtel, 21 december 2021
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
A.E. Kraal

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Toelichting
4. Nota van wijzigingen

Contactpersoon

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, 0411-655911

Registratienr.: 1278914

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Luissel 16' in Boxtel, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01LUISSSEL16-OTW1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de bijgevoegde nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling van dit plan dan de termijn van zes weken als genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 8 februari 2022;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden