

Registratienr.: 1289581

Openbaar

Onderwerp

1289581 - Bestemmingsplan Onrooi 12 Bogtel - vaststelling gemeenteraad

Status

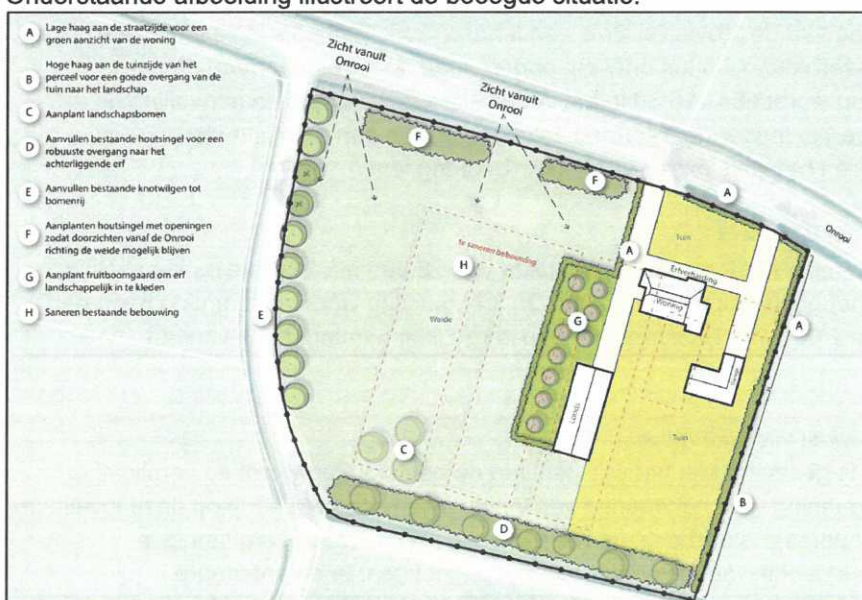
Oordeelvormend + besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Onrooi 12' in Bogtel, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01ONROOI12-VST1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Onrooi 12' in Bogtel maakt mogelijk dat de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De voormalige pluimveehouderij wordt hierbij gesaneerd. Alle stallen, de bedrijfswoning en het bijgebouw worden gesloopt, waarna een nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een nieuwe woning van maximaal 850 m³ en een oppervlakte van maximaal 250 m² aan bijgebouwen. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situatie.



* Beoogde situatie Onrooi 12 (bron: BRO)

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij bieden u het bestemmingsplan 'Onrooi 12' nu ter vaststelling aan.

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij een burgerwoning van maximaal 850 m³ en een oppervlakte van maximaal 250 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan.

Argumenten

1.1 Het wijzigen van de bestemming past grotendeels binnen de wijzigingsbevoegdheid.

In het bestemmingsplan Buitengebied is artikel 4.8.5. opgenomen die de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk maakt. Het plan past niet geheel binnen de wijzigingsbevoegdheid omdat én een grotere inhoud van het woonhuis, én een groter oppervlak van bijgebouwen wordt gerealiseerd. Binnen de wijzigingsbevoegdheid kan enkel voor één van deze twee opties gekozen worden. Ondanks dat dit partieel plan formeel geen wijzigingsplan is, zijn de voorwaarden als leidraad voor de ontwikkeling gebruikt.

1.2 Er vindt een ruimtelijke kwaliteitswinst plaats.

Door het herbestemmen van deze locatie wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Concreet wordt ±2.100 m² aan stallen gesaneerd. In de toekomstige situatie wordt maximaal 250 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. Het toekomstige hoofdgebouw en de bijgebouwen worden in een compact cluster geplaatst waardoor er stedenbouwkundig een eenheid ontstaat. Het ruimtebeslag van de versterking op het perceel neemt hierdoor sterk af.

1.3 Het plan wordt gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan

Het plan voldoet aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan inclusief berekening kwaliteitsverbetering in het ontwerp opgenomen. Met de te nemen inrichtingsmaatregelen wordt €64.296,30 in het landschap geïnvesteerd, in aanvulling op de beoogde landschappelijke inpassing. Hiermee voldoet het plan aan de minimale basisinspanning, gezien het zelfs extra kwaliteitsverbetering levert.

1.4 Het bouwvlak wordt verkleind.

De agrarische bestemming heeft nu een oppervlakte van ±8.000 m². Voor de omschakeling naar 'Wonen' wordt het bouwvlak fors verkleind. De toekomstige woonbestemming heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². Dit zorgt voor een zorgvuldig ruimtegebruik van het bestemmingsvlak.

1.5 Er is sprake van winst voor het milieu.

Het agrarisch bedrijf is gestaakt. Met het wijzigen van de bestemming wordt de verplichting gesteld de milieuvergunning voor het houden van vleeskuikens op het bedrijf op deze locatie in te trekken. Zodra het perceel is herbestemd naar 'Wonen', én de milieuvergunning is ingetrokken, is nieuwe bedrijfsvoering op het perceel uitgesloten. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd en afgesproken dat de milieuvergunning ingetrokken moet worden uiterlijk zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Registratienr.: 1289581

Openbaar

Boxtel, 10 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
L.H. Derksen



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Bijlagen

1. Verbeelding
2. Toelichting en regels
3. Bijlagen bij toelichting

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling, 06-682128445,
p.schoneveld@mijngemeentedichtbij.nl

1.6 Er wordt geen nieuwe wooneenheid toegevoegd.

Met het wijzigen van de bestemming wordt geen extra wooneenheid gerealiseerd op het perceel. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en herbouwd, waarna het een burgerwoning is.

2.1. Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst

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 anterieure overeenkomst afgesloten waardoor het kostenverhaal onder zijn verantwoording valt.

Kanttekeningen*1.1 Met dit bestemmingsplan staan we een grotere woning en bijgebouwen toe*

Met dit plan passen we maatwerk toe. Het is hier namelijk verantwoord om een grotere inhoud van de woning en een groter oppervlak aan bijgebouwen toe te staan dan gebruikelijk is in het buitengebied. Het is ruimtelijk verantwoord en acceptabel omdat er onder andere voldoende sloopmeters zijn om in te zetten.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek van 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 bestede uren werden de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

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

Registratienr.: 1289581

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Onrooi 12' in Boxtel, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01ONROOI12-VST1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 juli 2022;

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



de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

