

Ag. nr.: 20

Reg. nr.: BP15.00230

Datum: 09-06-15

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Brede Heide 4

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De zienswijze van de provincie gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Brede Heide 4 gewijzigd vast te stellen door een verkleining van het bestemmingsvlak Wonen in combinatie met het opnemen van een agrarische gebiedsbestemming voor het resterende deel van het perceel overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en door een aanpassing van de berekening van de kwaliteitsverbetering in de toelichting;
3. Geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Bij de gemeente is het verzoek ingediend voor een herontwikkeling van het perceel Brede Heide 4. De herontwikkeling betreft de sloop van de voormalige manege en vervangende nieuwbouw op het perceel in de vorm van een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie met woning. Deze herontwikkeling is planologisch en milieuhygiënisch aanvaardbaar. Zowel de nieuwe functie als de beoogde nieuwbouw leiden tot een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Vooruitlopend op de nieuwbouw is de voormalige manege inmiddels gesloopt.

Om deze herontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Aangezien het bouwplan inmiddels ook gereed is, hebben wij besloten tot toepassing van de coördinatieprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning hebben van 13 maart tot en met 23 april 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze van de provincie, gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, ontvangen. Tegen het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Herontwikkeling van het perceel Brede Heide 4 in een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie met woning.

Afweging zienswijze provincie

Binnen de termijn is een zienswijze van de provincie ontvangen.

Onderstaand een samenvatting van deze zienswijze met onze reactie hierop.

1. *De provincie constateert dat het bouwperceel naar aanleiding van de ontwikkeling niet is aangepast en verkleind. Er is geen sprake van een 'bouwperceel op maat' waarmee niet*

Ag. nr.: 20

Reg. nr.: BP15.00230

wordt voldaan aan de eis van zorgvuldig ruimtegebruik volgens artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Alhoewel het perceel volgens de Verordening ruimte 2014 is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied waardoor het provinciale beleid ten aanzien van het buitengebied van toepassing is, maakt naar onze mening het perceel ruimtelijk onderdeel uit van de kern Lennisheuvel en daarmee van bestaand stedelijk gebied. Gelet op deze feitelijke ligging is in het ontwerpbestemmingsplan er voor gekozen om het gehele voormalige manegeterrein te herbestemmen tot wonen.

In reactie op de zienswijze van de provincie wordt nu een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. In overleg met initiatiefnemer is er voor gekozen om het bestemmingsvlak Wonen te verkleinen en af te stemmen op de nieuwe en bestaande bebouwing alsmede op de delen van het perceel die worden gebruikt als parkeerterrein, oprit en tuin. Voor het overige deel van het perceel wordt een agrarische gebiedsbestemming opgenomen. Over deze aanpassing heeft inmiddels overleg plaatsgevonden met de provincie waarbij ambtelijk is aangegeven dat met deze aanpassing kan worden ingestemd. De zienswijze is derhalve gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat van het totale perceel van 6740 m² een deel met een omvang van 3880 m² wordt bestemd tot wonen en het resterende deel (2860 m²) tot agrarisch gebied (zie bijlage 1). Voor deze agrarische gebiedsbestemming worden regels opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

2. *De provincie acht de berekening van de kwaliteitsberekening in strijd met artikel 2.1 van de Verordening ruimte 2014. Zo ontbreekt een onderbouwing voor de hoge kostprijs van € 125,- voor de voormalige manegebestemming en wordt slechts voor een oppervlakte van 1000 m² woonbestemming gerekend met een kostprijs van € 250,- per m² hetgeen bij een bebouwing van 850 m³ (woning) en 350 m² (kantoor- en vergaderlocatie) niet reëel wordt geacht.*

In navolging van bovenstaande aanpassing van het bestemmingsvlak is ook de kwaliteitsberekening aangepast. In de nieuwe berekening zijn de bedragen gehanteerd (inclusief de € 125,- voor de voormalige manegebestemming) zoals opgenomen in het op 14 april jl. door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor de kwaliteitsverbetering. Deze nieuwe berekening leidt tot een kwaliteitsversterking van € 28.360,- (zie bijlage 1). In dit project heeft de kwaliteitsversterking plaatsgevonden in de vorm van de sloop van de asbesthoudende gebouwen van de voormalige manege. Daarnaast vindt er nog een landschappelijke inpassing plaats. Ook ten aanzien van deze nieuwe berekening heeft de provincie ambtelijk aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

De zienswijze is derhalve gegrond en de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Argumenten

- 1.1. *Met de voorgestelde aanpassing wordt aan de zienswijze van de provincie tegemoet gekomen.*

Met de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsvlak en de op basis hiervan aangepaste berekening van de kwaliteitsversterking, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie. Ambtelijk heeft de provincie inmiddels met deze aanpassingen ingestemd.

Ag. nr.: 20

Reg. nr.: BP15.00230

Aangenomen wordt dat met de voorgestelde aanpassing het plan niet langer strijdig wordt geacht met de Verordening ruimte 2014 en dat de provincie dan ook geen reactieve aanwijzing zal geven.

2.1. Het plan is ruimtelijk en functioneel aanvaardbaar en draagt bij aan een verbetering van de omgeving.

De voormalige manege staat al enkele jaren te koop. Meerdere initiatieven zijn afgehaakt door de hoge investeringskosten, met name als gevolg van de asbesthoudende gebouwen. Met de beoogde vervangende nieuwbouw is ruimtelijk sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.

Ook functioneel is sprake van een kwaliteitsverbetering. De omgeving heeft in het verleden veel hinder ervaren van de nevenactiviteiten van de manege, in het bijzonder door de feesten en partijen. De nieuwe functie in de vorm van een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie is passend in de woonomgeving aan de rand van Lennisheuvel met uitloop naar het buitengebied.

2.2. Door toepassing van de coördinatieprocedure worden tijd en kosten bespaard.

Door de toepassing van de coördinatieprocedure worden de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in één procedure gecombineerd. Dit scheelt kosten en tijd, met name in de beroepsprocedure. Toepassing van deze coördinatieprocedure is mogelijk omdat het bouwplan voor de nieuwbouw gereed is.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Een exploitatieplan is niet nodig omdat het kostenverhaal via de anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

Uitvoering en planning

Op basis van het raadsbesluit kan vervolgens de omgevingsvergunning worden verleend. In het kader van de coördinatieprocedure zullen het vastgestelde bestemmingsplan Brede Heide 4 en de verleende omgevingsvergunning na besluitvorming gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Bekendmaking hiervan vindt op de gebruikelijke wijze plaats. In het geval de provincie een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, dient wettelijk zes weken te worden gewacht alvorens het vastgestelde plan ter inzage kan worden gelegd. Onder verwijzing naar de aanpassingen in het plan, zal de provincie worden verzocht of in afwijking hiervan de ter inzage termijn in dit geval eerder kan aanvangen. Dit met het oog op de beoogde start van de nieuwbouw direct na de zomervakantie.

Binnen een periode van zes weken kan vervolgens tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State alsmede worden verzocht om een voorlopige voorziening.

Communicatie

De indiener van de zienswijze, de provincie, wordt schriftelijk over het raadsbesluit geïnformeerd.

Ag. nr.: 20

Reg. nr.: BP15.00230

Financiën

Voor dit project is tussen initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan het kostenverhaal verzekerd is.

Burgerparticipatie

Duurzaamheid

Met dit plan is sprake van duurzaam ruimtegebruik omdat wordt voorzien in een passende herbestemming op een vrijgekomen locatie.

Werkgelegenheid

Dit project voorziet in een kleinschalige kantoor- en vergaderlocatie.

Boxtel, 12 mei 2015,
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

loco


de burgemeester,
M. Buijs



Bijlagen

1. Voorgestelde aanpassing bestemmingsvlak en berekening kwaliteitsverbetering

Ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Brede Heide 4, zie
www.ruimtelijkeplannen.nl/NL.IMRO.0757.BP01BredeHeide4-otw1

Contactpersoon

M. Snellen, hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, msn@boxtel.nl, (0411) 65 52 76.

Ag. nr.: 20

Reg. nr.: BP15.00230

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

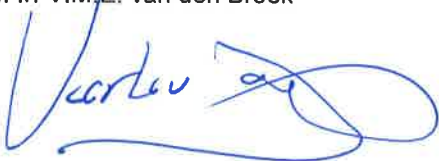
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2015;

Besluit

1. De zienswijze van de provincie gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Brede Heide 4 gewijzigd vast te stellen door een verkleining van het bestemmingsvlak Wonen in combinatie met het opnemen van een agrarische gebiedsbestemming voor het resterende deel van het perceel overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 en door een aanpassing van de berekening van de kwaliteitsverbetering in de toelichting;
3. Geen exploitatieplan op te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 9 juni 2015;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek



de voorzitter,
M. Buijs



