

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1328628
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven - van Abeelen
Steller: Demi Jordans

Onderwerp

1328628 - College- en raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde'

Status

Oordeelvormend + besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' ontvankelijk te verklaren;
2. De nota van zienswijzen bij het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' vast te stellen en daarmee de zienswijze ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde', bekend onder de IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01GEMONDESESTR8-VA01 ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Op de locatie Gemondesestraat 8 te Liempde is de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' van toepassing en is camping 'BlueWoods' gevestigd. Het bestemmingsplan voorziet in het legaliseren van twee bestaande recreatiewoningen en drie trekkershutten. Ook vindt een uitbreiding (legalisering) plaats van het aantal kampeerplaatsen met een maximum van 10 vaste standplaatsen (stacaravans, chalets en tiny-houses voor kortdurende verblifsrecreatie) en 40 tijdelijke standplaatsen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het verruimen van de horecamogelijkheden en de openstelling van het terras voor passanten, passend binnen de Visie Bezoekerseconomie Boxtel 2022 - 2030, zolang dit ondergeschikt aan de campingactiviteiten blijft. Als laatste voorziet het bestemmingsplan in het behoud van de bestaande groepsaccommodatie voor maximaal 20 personen en het behoud van één bedrijfswoning.



Ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde', 15 mei 2023

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' heeft van woensdag 28 juni tot en met dinsdag 8 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan wordt daarom ongewijzigd aan de gemeenteraad aangeboden om vast te stellen.

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat een uitbreiding (legalisatie) van het aantal vaste en tijdelijke kampeer- en standplaatsen plaatsvindt, het uitbreiden van de horecamogelijkheden door openstelling van het terras voor passanten conform de gemeentelijke Visie Bezoekerseconomie Boxtel 2022 - 2030, het legaliseren van twee bestaande recreatiewoningen en drie trekkershutten en het behoud van zowel de bestaande groepsaccommodatie als de bestaande bedrijfswoning.

Argumenten

1.1. De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend

Op het ontwerpbestemmingsplan is gedurende de zienswijzetermijn één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend, waardoor deze als ontvankelijk kan worden verklaard.

2.1. Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' heeft ter inzage gelegen vanaf woensdag 28 juni 2023 tot en met dinsdag 8 augustus 2023. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

3.1. Er vindt een ruimtelijke kwaliteitswinst plaats

Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze ziet toe op het toevoegen van passende landschapselementen in de omgeving en het leveren van een bijdrage aan de ecologische waarden en biodiversiteit binnen het plangebied. Daarnaast is een kwaliteitsberekening opgesteld, waarmee is aangetoond dat een investering wordt gedaan in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De 300 vierkante meter aan horecavoorzieningen zijn meegenomen in de kwaliteitsberekening. Ook heeft de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (WUBBB) een positief advies op het plan gegeven. De landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap borgen een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2. Het huidige strijdige gebruik van de verblijfsrecreatieve bebouwing en de kleinschalige horecavoorziening wordt opgeheven

Binnen het plangebied zijn momenteel een aantal vaste standplaatsen, twee recreatiewoningen en drie trekkershutten gesitueerd. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een horecavoorziening inclusief kleinschalig terras. De bestaande verblijfsrecreatieve bebouwing tezamen met de kleinschalige horecavoorziening zijn bestemmingsplantechnisch momenteel niet toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling worden deze strijdigheden opgeheven en is een handhavingstraject niet nodig.

3.3. Het initiatief past binnen de beleidskaders en visies van de gemeente Boxtel

De ontwikkeling biedt ruimte en draagt bij aan het kleinschalig toeristisch-recreatief aanbod binnen de gemeente Boxtel. Er worden meer overnachtingsplekken gerealiseerd door het uitbreiden van zowel tijdelijke als vaste standplaatsen. Ook vindt een verruiming van de horecamogelijkheden plaats, waarbij het terras voor passanten wordt opengesteld. Dit leidt tot een positieve impuls voor de dagrecreatie binnen de gemeente. Bezoekers van de camping kunnen op een duurzame manier genieten van de omgeving en het landschap. De ontwikkeling is daarmee passend binnen het beleidsakkoord 2021 – 2026 'Samen aan de slag', de Visie Bezoekerseconomie Boxtel 2022 - 2030 en de Structuurvisie Verfrissend Boxtel.

3.4. Het initiatief past binnen de vastgestelde ambities van de Omgevingsvisie

De camping draagt bij aan een divers aanbod van overnachtingsplekken binnen de gemeente. Het initiatief biedt bezoekers een uitvalsbasis om de gemeente, het landschap en de natuur in de buurt te ontdekken. Daarnaast kenmerkt de bedrijfsvoering zich door een groene en inclusieve gedachte, waar kernwaarden als bewust, biobased, (h)eerlijk, samen en ontspannen de boventoon voeren. Het bedrijf wil zich verder ontwikkelen als het aankomt op 'zero-waste', waarbij afval wordt hergebruikt als grondstof. Op deze manier draagt dit plan bij aan de circulaire economie van de gemeente Boxtel.

4.1. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is door de initiatiefnemer akkoord bevonden en ondertekend. Het kostenverhaal bestaande uit gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten komen eveneens voor rekening van de

initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Kanttelingen

2.1. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen

De beoordeling van de zienswijze heeft niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan geleid. Er bestaat daarom een kans dat door reclamanten beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

3.1. Er wordt niet voldaan aan de richtwaarde voor het aspect geluid

Op basis van de geluidsrapportage die als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd moet worden opgemerkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de representatieve bedrijfssituatie op de gevel van de dichtstbijzijnde woning aan de Gemondestraat 7 niet voldoet aan de richtwaarde voor een rustig buitengebied. Het gaat specifiek om het aspect akoestisch muziekgeluid. De richtwaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt met +5 dB(A) overschreden op de gevel van de woning. Op de gevel van de woning wordt wel voldaan aan de richtwaarde van een gemengd gebied van 50 dB(A). De geluidsbelasting aan de binnenzijde van de woning voldoet daarnaast aan de richtwaarde van een rustig buitengebied. Ook is de woning aan de achterzijde geluidsluw. Hiermee is voldoende aangetoond en geborgd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

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 een faciliterende rol. Voor de ambtelijk bestede uren zijn de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Daarnaast komen zowel de kwaliteitsverbetering van het landschap als de mogelijke planschade 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 in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad informeren wij initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen hierover.

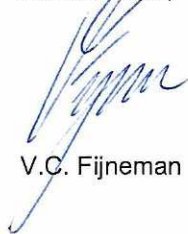
Publicatie

Omdat het gaat om een ongewijzigd bestemmingsplan wordt deze op de gebruikelijke (wettelijke) wijze na de vaststelling gepubliceerd.

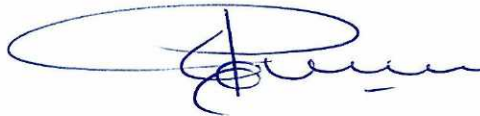
Boxtel, 5 september 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,



V.C. Fijneman



R.S. van Meygaarden

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen

1. De nota van zienswijzen bij het ongewijzigde bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde'
2. Toelichting bij het ongewijzigde bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde', inclusief regels
3. Bijlagen bij de toelichting
4. Verbeelding

Raadsbesluit

Registratienr.: 1328628

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

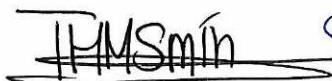
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2023;

Besluit

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' ontvankelijk te verklaren;
2. De nota van zienswijzen bij het ongewijzigde bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde' vast te stellen en daarmee de zienswijze ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 8, Liempde', bekend onder de IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01GEMONDESESTR8-VA01 ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

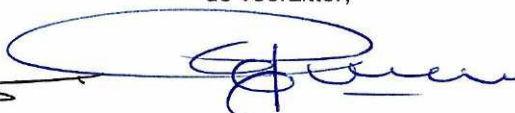
Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden