

Registratienr.: 1289339

Openbaar

Onderwerp

1289339 - Bestemmingsplan Kalksheuvel 47a Boxtel - gewijzigd vaststellen

Status

Oordeelvormend + Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kalksheuvel 47a' in Boxtel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01KALKSHVL47A-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen en daarmee de zienswijze gegrond te verklaren;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Voorgeschiedenis

In verband met de grondverwerving voor de aanleg van de Verbindingsweg Ladonk Kapelweg (hierna: VLK) is overleg gevoerd met de eigenaar van de locatie Kalksheuvel 47a te Boxtel. De VLK, inclusief de compensatiegronden voor de VLK, liggen voor een deel op de gronden behorende bij het bedrijf Kalksheuvel 47a. Gelet hierop én de wens van eigenaar voor een passende bestemming voor zijn hoveniersbedrijf in combinatie met een uitbreiding van het bestemmingsvlak ten behoeve van de nieuwbouw van een loods, is een bestemmingswijziging voor Kalksheuvel 47a nodig.

De planologische wijziging van het perceel Kalksheuvel 47a vormt géén onderdeel van het bestemmingsplan VLK, maar betreft een partiële procedure.

Herbestemming

Met het bestemmingsplan 'Kalksheuvel 47a' wordt een passende bestemming (bedrijf) bij het huidige hoveniersbedrijf met uitbreidingsmogelijkheden vastgelegd in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het gebied. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situatie.



* Beoogde situatie Kalksheuvel 47a (bron: ZLTO)

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022. Er is één zienswijze ingekomen, in het kader van de waterhuishoudkundige aspecten, onder andere de motivering van de regionale waterberging. Ten opzichte van het

ontwerpbestemmingsplan zijn enkele inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze. Daarnaast is ambtelijk de plangrens minimaal gewijzigd in verband met de eerdere overlap met het ontwerpbestemmingsplan VLK. Wij bieden u het bestemmingsplan 'Kalksheuvel 47a' nu ter vaststelling aan.

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat Kalksheuvel 47a in Boxtel voortaan als bedrijfsbestemming, en daarmee hoveniersbedrijf, gebruikt mag worden. Daarnaast toestaan dat op dit perceel de mogelijkheid wordt gecreëerd voor de realisatie van een nieuwe loods.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling betreft de uitbreiding van een reeds bestaand bedrijf op Kalksheuvel 47a.
Het perceel Kalksheuvel 47a is gelegen in het kernrandgebied van buurtschap Kalksheuvel en grenst in de toekomst aan de VLK.

Op dit perceel is een hoveniersbedrijf gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel een bestemming Wonen toegekend. Binnen de woonbestemming zijn bedrijven aan huis toegestaan tot een maximale omvang van 50 m². De bedrijfsactiviteiten zijn echter in de loop van de tijd gegroeid. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan het bestemmingsvlak uitgebreid ten behoeve van de bouw van een nieuwe loods van 800 m² voor de continuïteit van het bedrijf.

1.2 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

Een hoveniersbedrijf is een agrarisch verwant bedrijf dat passend wordt geacht in een kernrandgebied. In het bestemmingsplan is voor dit bedrijf een passende maatbestemming opgenomen.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak blijft op voldoende afstand van de burgerwoningen in de omgeving. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat aan de milieuhygiënische randvoorwaarden wordt voldaan.

1.3 De ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

Op grond van de provinciale Interim omgevingsverordening (hierna: lov) is Kalksheuvel 47a gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied.' In dit gebied wordt een gemengde plattelandseconomie met passende bestemmingen nagestreefd. Het bedrijf van initiatiefnemer kan worden aangemerkt als een agrarisch verwant bedrijf. Een omzetting van een woonbestemming naar deze functie is binnen deze aanduiding op grond van artikel 3.61 van de lov onder voorwaarden mogelijk. Aan deze voorwaarden (waaronder een perceelsomvang van maximaal 1,5 hectare en de maximale toegestane milieucategorie) wordt voldaan.

1.4 De ontwikkeling past binnen de plannen voor de VLK

Het plan is afgestemd op de plannen voor de VLK. Dit is een randvoorwaarde die vanuit de gemeente aan het plan is gesteld.

2.1 De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend.

Er is 1 zienswijze tijdig ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is gemotiveerd en ontvankelijk.

3.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kalksheuvel 47a' heeft zes weken ter inzage gelegen, van 11 februari 2022 tot en met 24 maart 2022. Op het ontwerpbestemmingsplan is in 1 zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

3.2 De zienswijze en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij het plan besproken met de initiatiefnemer. Wij komen tegemoet aan de zienswijze door in het plan binnen het reserveringsgebied een vergunningplicht op te nemen voor zowel gebouwen als bouwwerken. Deze vergunning kan slechts worden verleend indien het waterbergend vermogen behouden blijft. Voorafgaand aan vergunningverlening dient hierover bij het Waterschap advies ingewonnen te worden. Aan de archeologische dubbelbestemming wordt de uitzonderingsplicht ook opgenomen bij afgraving tot maximaal 20 centimeter in reserveringsgebied waterberging. Een en ander wordt ook verwerkt in de toelichting.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar de 'nota van zienswijzen en wijzigingen' die als bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd.

3.3 De omgang met de regionale waterberging is beter gemotiveerd en geborgd

In het ontwerpbestemmingsplan was de omgang met de regionale waterberging op deze locatie onvoldoende gespecificeerd. Het vast te stellen bestemmingsplan is hier inhoudelijk op verbeterd. In de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' kunt u de inhoudelijk wijzigingen voor de toelichting en regels lezen.

3.4 De overlapping in de plangrenzen voor dit plan en plan VLK is gecorrigeerd

Tijdens de ter inzage legging van beide ontwerpbestemmingsplannen is geconstateerd dat de verbeelding van de VLK niet aansluit op de verbeelding van Kalksheuvel 47a. Concreet overlappen de plangrenzen elkaar aan de zuidkant van het perceel Kalksheuvel 47a.

In overeenstemming met het vast te stellen bestemmingsplan VLK is de plangrens voor het plan Kalksheuvel 47a aangepast aan de zuidzijde.

4.1 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.

Kanttelingen

1.1 Toevoeging nieuwe bebouwing in het buitengebied is in principe niet wenselijk.

In het buitengebied is het toevoegen van extra bebouwing in principe niet wenselijk. Temeer niet omdat in de toekomst meerdere VAB's met bedrijfsbebouwing beschikbaar komen. Ondanks dit gegeven, zal het echter niet gemakkelijk zijn reeds gevestigde functies in het buitengebied (zoals dit bedrijf) naar vrijkomende VAB's te verwijzen. Vooral niet als de functie passend is op de locatie en als op de locatie al volop is geïnvesteerd.

1.2 De WUBBB ziet dit plan onlosmakelijk verbonden met het plan voor de VLK

Registratienr.: 1289339

Openbaar

Boxtel, 31 mei 2022
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
L.H. Derksen



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
4. Bijlagen ontwerpbestemmingsplan
5. Regels ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

1. Ontwerpbestemmingsplan Kalksheuvel 47a (zie www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0757.BP01KALKSHVL47A-OTW1)

Contactpersoon

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

Het plan is in de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB) besproken op 23 oktober 2019. Zij hebben toen echter geen advies gegeven omdat het plan niet concreet genoeg was. Hierna hebben zij halverwege 2020 ongevraagd advies gegeven welke het college op 20 mei 2020 heeft weerlegd. Tot slot is het verzoek op 21 april 2021 wederom in de WUBBB besproken. Zij blijven bij hun eerder ingenomen standpunt dat de VLK en deze bestemmingsplanwijziging onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Als een op zichzelf staande bestemmingsplanprocedure is het een ongewenste ontwikkeling die niet bijdraagt aan de doelstelling van een aantrekkelijk landschap, in verband met de ligging van de nieuwe loods. Hierdoor is ervoor gekozen beide plannen tegelijkertijd in procedure te brengen.

1.3 Het plan volgt de contouren van de nieuwe VLK

In het geval de VLK niet doorgaat, zou initiatiefnemer mogelijkerwijs gekozen hebben voor een andere uitbreidingsvorm van zijn bedrijf.

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 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. 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.: 1289339

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2022;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Kalksheuvel 47a' in Boxtel ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01KALKSHVL47A-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
3. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' vast te stellen en daarmee de zienswijze gegrond te verklaren;
4. 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

