

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1324940
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Martijn Kap

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Koevoortseweg' te Boxtel

Status

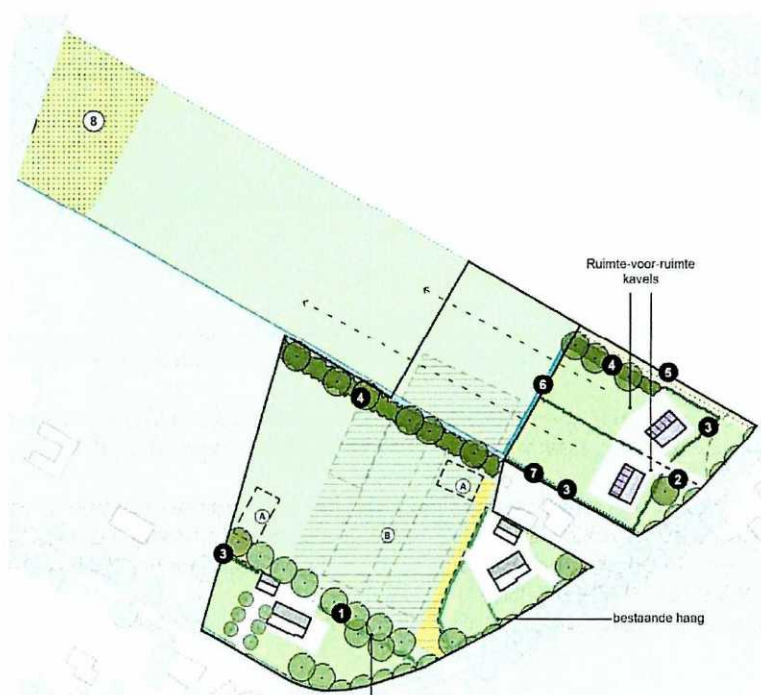
Oordeelsvormend + Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Koevoortseweg' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Koevoortseweg' vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Koevoortseweg' ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01KOEVOORTSEW6-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01KOEVOORTSEW6-VST1;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koevoortseweg'.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Koevoortseweg' voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De voormalige intensieve veehouderij wordt hierbij gesaneerd. De initiatiefnemers hebben meegedaan aan de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen'. Hierdoor zijn alle varkensstallen inmiddels gesloopt. De bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen waarbij elke woning een extra bijgebouw van 200 m² krijgt. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de oostzijde van het plangebied. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situatie.



Beoogde situatie Koevoortseweg 6

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koevoortseweg' heeft, samen met het noodzakelijke besluit hogere waarden, vanaf woensdag 15 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In de periode van tervisielegging zijn 4 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijzen gaan vooral over het beschermen van de gasleiding en de waterbelangen. Daarnaast kan een omwonende zich niet vinden in het bestemmingsplan omdat, kort gezegd, zij van mening zijn dat hun belangen aangetast worden. Tot slot heeft de natuur- en milieuvereniging een zienswijze ingediend omdat zij van mening zijn dat de landschaps- en natuurwaarden aangetast worden. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Dit besluit is inmiddels door het college vastgesteld.

Beoogd resultaat

Eenzijds juridisch en planologisch mogelijk maken dat de agrarische bestemming (intensieve veehouderij) wordt omgezet naar een woonbestemming, waarbij de twee bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. Anderzijds juridisch en planologisch mogelijk maken dat er twee Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

Er zijn 4 zienswijzen tijdig ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gemotiveerd en ontvankelijk.

2.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koevoortseweg' heeft vanaf woensdag 15 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2.2 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen zijn besproken met de initiatiefnemer en hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan:

- Artikel 5.3 is gewijzigd. Dit betreft het afwijken van de bouwregels binnen de bestemming 'Leiding- Gas'. Opgenomen is dat niet afgeweken kan worden ten behoeve van het realiseren van een kwetsbaar object;
- Artikel 11.3 is verwijderd uit de planregels. Dit betreft het afwijken van de bouwregels binnen de bestemming 'Waterstaat- Waterberging';
- De artikel 11.4.2 en 12.4.2 zijn aangepast. De uitzondering op de aanlegvergunningsplicht voor het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan binnen zowel de bestemming 'Waterstaat Waterberging' als 'Waterstaat - Reservering waterberging' is geschrapt.
- Aan artikel 12.2 (bouwregels van de bestemming 'Waterstaat – Waterberging') wordt de voorwaarde toegevoegd dat het waterbergend vermogen behouden moeten blijven indien er binnen deze bestemming gebouwd wordt.
- Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast aan de ligging van de gasleiding;
- Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan is in paragraaf 2.2 weergegeven;
- In paragraaf 2.1 van de toelichting is het oppervlak bestaande bijgebouwen verduidelijkt.
- Het Regionaal Water en Bodem Programma is in paragraaf 4.10 van de toelichting opgenomen
- Paragraaf 3.2 is aangepast waarbij nu duidelijk is verwezen naar bijlage 1. Verduidelijkt is dat het plangebied in een bebouwingscluster ligt. Tot slot is in deze paragraaf gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied

3.1 Er is sprake van winst voor het milieu.

De betreffende intensieve veehouderij ligt pal naast het natuurgebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en levert nu een substantieel aandeel in de stikstofdepositie (26,7 mol) op dit Natura 2000 gebied. Bovendien wordt met de sanering een geurprobleem opgelost. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse (burger)woningen gelegen. Sanering van het bedrijf levert hierdoor een positieve bijdrage aan het verbeteren van de natuurkwaliteit alsmede het woon- en leefklimaat in de omgeving. Verder vindt er ruimtelijke kwaliteitswinst plaats door het slopen van varkensstallen. Daarvoor in de plaats worden een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. Tot slot zorgt deze herbestemming ervoor dat op een economisch haalbare manier de intensieve veehouderij kan worden beëindigd en nieuwe bedrijfsvoering op het perceel wordt uitgesloten.

3.2 Toevoegen van woningen en extra bijgebouwen doorslaggevend voor sanering veehouderij

Hoewel initiatiefnemers hebben deelgenomen aan de landelijke saneringsregeling veehouderij, was dit onvoldoende om daadwerkelijk de intensieve veehouderij te stoppen. De gemeente heeft eerder in haar

principestandpunt aangegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen met twee extra bijgebouwen van 200 m². Zonder dit nieuwbouwplan was de intensieve veehouderij op deze locatie niet gestopt, en was de gewenste milieu- en kwaliteitswinst niet behaald.

3.3 Kwaliteitsverbetering

Een algemeen toegepast uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid in het buitengebied is kwaliteitsverbetering. Dat passen we in principe altijd toe bij plannen waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. In het kader hiervan is het een redelijke voorwaarde dat er ook 'ontsteend' wordt bij bedrijven die meedoen met de beëindigingsregeling en dus subsidie krijgen voor beëindiging van de varkensstak. Er mag dan minder bebouwing terugkomen dan dat er wordt gesloopt. In het plan wordt in totaal ruim 3.850 m² gesloopt waarvoor 2 Ruimte voor Ruimte woningen en twee bijgebouwen terugkomen. Per saldo wordt er ruim 3.000 m² aan bebouwing gesloopt. Bovendien wordt met de sanering een geurprobleem opgelost. Vanuit het Rijk is het oplossen van geursituaties het uitgangspunt voor de warme sanering. Bijkomend voordeel is dat de sanering een positief effect heeft op de nabijgelegen natuurnetwerk indien de stikstofuitstoot van dit bedrijf verdwijnt.

3.4 Ruimte voor Ruimte woningen zijn op deze locatie aanvaardbaar

Het plan is in het wettelijk vooroverleg en in de zienswijze fase akkoord bevonden door de provincie. De provincie vindt dat duidelijk beargumenteerd is dat hier sprake is van een bebouwingsconcentratie waardoor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen ter plekke beleidsmatig mogelijk is. De Ruimte voor Ruimte woningen zijn stedenbouwkundig ingepast in de omgeving. De inhoud van de nieuwe woningen is beperkt tot maximaal 850 m³.

3.5 Initiatiefnemers hebben geïnvesteerd in bouwtitels

Vanuit provinciaal beleid is het mogelijk de sanering van een varkenshouderij in te zetten voor het realiseren van Ruimte voor Ruimte woningen. Echter heeft deze locatie al meegedaan met de warme sanering. We kunnen het slopen van de varkensstallen dan niet nogmaals inzetten voor het bouwen van woningen. De stallen worden immers al gesubsidieerd gesaneerd. Concreet wil dat zeggen dat voor deze locatie per woning een bouwtitel is gekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt met het plan extra kwaliteitsverbetering gerealiseerd, voor deze bouwtitels is immers op een andere plek in de provincie eerder al minimaal 2.000 m² aan stallen gesaneerd.

3.6 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 (o.a. sanering bedrijfsbebouwing en -verharding) wordt in het landschap geïnvesteerd.

3.7 De recreatieve mogelijkheden worden aantrekkelijker

De locatie is gelegen nabij de Kampina en de directe omgeving wordt veelvuldig recreatief gebruikt door wandelaars en fietsers. Naast het perceel ligt langs de beek de vaak belopen wandelroute "Smalwater". Deze route wordt (nog) interessanter nu het zicht op de varkensstallen is verdwenen.

4.1 Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van de bouw van 1 of meer woningen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12 lid 2a van de Wro kan hiervan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemers is inmiddels een

antérieure overeenkomst gesloten zodat enerzijds het kostenverhaal onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers valt en anderzijds geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Kanttelingen

3.1 De Ruimte voor Ruimte woningen en de extra bijgebouwen zorgen voor nieuwe versterking.

De realisering van de Ruimte voor Ruimte woningen is noodzakelijk om de sanering van het betreffende bedrijf mogelijk te maken. De extra bijgebouwen zijn een uitdrukkelijke wens van de initiatiefnemers en is een resultaat van de onderhandelingen die met hun zijn gevoerd. De toevoeging van deze rode ontwikkelingen wordt echter ruimschoots gecompenseerd door de ruimtelijke kwaliteitswinst die wordt behaald met de sloop van de bedrijfsgebouwen en de milieuwinst die wordt behaald met de sanering van het bedrijf.

3.2 Er is mogelijkheid tot beroep

Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. Niet alle zienswijzen zijn echter overgenomen. De kans bestaat dat belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken, waaronder de vergoeding van mogelijke planschade, vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende antérieure overeenkomst. De insteek van de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft bij dit bestemmingsplan alleen een faciliterende rol. Voor de ambtelijk bestede uren worden de kosten conform de legesverordening betaald door 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 liggen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan er door belanghebbenden 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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt samen met het vastgestelde besluit hogere waarde op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer en de indieners van een zienswijze verloopt schriftelijk.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Gewijzigd bestemmingsplan 'Koevoortseweg' (toelichting, regels en verbeelding);

Boxtel, 4 juli 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,



V.C. Fijneman



R.S. van Meygaarden

Ter inzage

1. Na akkoord gemeenteraad en publicatie Bestemmingsplan 'Koevoortseweg' (zie www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0757.BP01KOEVOORTSEW6-VST1)

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1324940

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 juli 2023;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Koevoortseweg' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het gewijzigde bestemmingsplan 'Koevoortseweg' vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Koevoortseweg' ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (bekend onder NL.IMRO.0757.BP01KOEVOORTSEW6-OTW1) in overeenstemming met de bijgevoegde 'nota van zienswijzen en wijzigingen' gewijzigd vast te stellen, onder nieuwe IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01KOEVOORTSEW6-VST1;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Koevoortseweg'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 september 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden