

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1332697
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Dirk van Nuland

Onderwerp

Roderweg 38-40, Liempde – gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Status

Oordeelvormend + Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan 'Roderweg 38-40, Liempde' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01RODERWEG3840-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met kenmerk (N NL.IMRO.0757.BP01RODERWEG3840-OTW1) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.
3. De provincie Noord-Brabant vragen in te stemmen met eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Roderweg 38-40, Liempde' is zover gevorderd dat we het ter vaststelling kunnen aanbieden. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van een agrarische glastuinbouw bestemming naar een woonbestemming. De ontwikkeling bestaat uit de volgende elementen:

- de sanering van het glastuinbouwbedrijf van 15.300 m² glas, 890 m² bedrijfsgebouwen en 810 m² verharding;
- het herbestemmen van de bedrijfswoning Roderweg 40 in een burgerwoning;
- het verruimen van het woonbestemmingsvlak Roderweg 38;
- het realiseren van een loods bij de woning Roderweg 38 à 400 m² ten behoeve van de hobbymatige stalling van landbouwwerktuigen en ten behoeve van statische opslag;
- het realiseren van een extra woningbouwkavel in het kader van de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant met 200 m² bijgebouwen.

Figuur 1 geeft de bestaande situatie weer met de woningen aan de wegzijde. Het bedrijf ligt solitair in het agrarisch landschap en is aan alle zijden goed zichtbaar en dominant aanwezig. Figuur 2 illustreert de beoogde planologische situatie inclusief landschappelijk inpassingsplan. De uitsnede rechtsonder geeft de stedenbouwkundige uitwerking weer. Met links in het oranje een nieuwe woning met bijgebouw (figuur 2.1) en centraal onderin in grijs de nieuw op te richten loods (figuur 2.2).



Figuur 1 Luchtfoto bestaande situatie (kijkende vanuit het noorden)



Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen ter plaatse van de Roderweg 38-40 te Liempde.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past in de uitgangspunten van de provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant
Op 19 juli 2022, geactualiseerd vastgesteld op 25 juli 2023, heeft de provincie Noord-Brabant de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant gepubliceerd. Met deze beleidsregel is het mogelijk geworden om door middel van voor bijvoorbeeld een sanering van een glastuinbouwbedrijf een nieuwe woning op te richten. Deze beleidsregel is verwerkt in de interim omgevingsverordening (lov) en hier wordt in dit project voor een van de eerste keren in deze gemeente gebruik van gemaakt. Uit het bestemmingsplan en de onderliggende stukken blijkt dat de sanering van de glasopstanden en loodsen overeenkomt met meer dan voldoende omgevingskwaliteit voor de rechtvaardiging van een nieuwe woning en een loods van 400 m². Dit is kwantitatief gemaakt en getoetst door de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg door middel van de vastgestelde rekenmodule. De provincie heeft geoordeeld dat het plan geheel in overeenstemming is met de provinciale belangen.

1.2 De ontwikkeling past in de uitgangspunten van de Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 en van de Omgevingsvisie

De gemeente wil de aantrekkelijkheid van het buitengebied vergroten, sanering van dit glastuinbouwbedrijf sluit aan op dit doel uit de structuurvisie. Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor een woning op basis van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie, is dat het perceel waar de nieuwe woning wordt opgericht moet zijn gelegen in bebouwingsconcentratie of -lint. Het perceel Roderweg 38-40 valt binnen de bebouwingsconcentratie/buurtschap Hezelaar uit de structuurvisie.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In het verlengde daarvan is de gemeente volop bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie die de Structuurvisie Verfrissend Boxtel vervangt. Eind 2022 heeft u een ambitiedocument voor de Omgevingsvisie vastgesteld. De sanering van dit bedrijf en herbestemming naar wonen sluit onder andere aan bij de ambitie aangenaam leven 5: *'Groen en water zijn robuust, verbonden en beleefbaar in ons landschap aanwezig. De cultuurhistorische waarden zijn geborgd en versterkt en de biodiversiteit is toegenomen'*.

1.3 De ontwikkeling past in de uitgangspunten van de 'Gebiedsvisie Hamsestraat-Roderweg'

De locatie is gelegen direct ten oosten van de uitbreidingslocatie 'Hamsestraat-Roderweg'. In het kader van deze woningbouwontwikkeling aansluitend aan de kern Liempde is door de gemeente een gebiedsvisie uitgewerkt en door de raad vastgesteld op 1 september 2020. In de gebiedsvisie is onderzocht hoe verdere verstedelijking in dit gebied zich kan verhouden met de groenblauwe kwaliteiten van het gebied. Het glastuinbouwbedrijf is gelegen binnen het onderzoeksgebied van de gebiedsvisie, zie figuur 3. In de visie was opgenomen dat 3-4 woningen in combinatie met natuurontwikkeling, ruimtelijk voorstelbaar zou zijn. 3 of 4 woningen toevoegen in de tweede lijn, bleek echter stedenbouwkundig bij de provincie niet haalbaar. Naar aanleiding hiervan is tussen gemeente en initiatiefnemers naar een passende oplossingen gezocht, hier is het plan uitgekomen zoals nu voorligt. De voorliggende ontwikkeling met de toevoeging van één nieuwe woning en een loods past hiermee nog steeds binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Het aantal nieuwe woningen is beperkt tot één, maar ten aanzien van het beoogde ontwikkelgebied is aansluiting gezocht bij het aangegeven zoekgebied in de gebiedsvisie.



Figuur 3 Uitsnede kaart 'Gebiedsvisie Hamsestraat-Roderweg' met in de rode lijn het plangebied Roderweg 38-40 en de aanduiding zoekgebied Ruimte voor Ruimte, Roderweg

1.4 Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwbedrijf' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' past binnen de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.5 van de vigerende regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is artikel 5.8.5 *Wonen* opgenomen. Ondanks dat dit partieel plan formeel geen wijzigingsplan is, gebruiken we de voorwaarden als leidraad voor ontwikkelingen. Het toevoegen van een nieuwe (Maatwerk voor Omgevingskwaliteit) woning past namelijk niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Aan de overige voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid wordt wel voldaan.

1.5 Het bouwvlak wordt verkleind.

De agrarisch – glastuinbouwbedrijf bestemming heeft nu een te bebouwen oppervlakte van ruim 2,4 hectare en een niet te bebouwen deel van 0,45 hectare. Vanuit het oogpunt 'zorgvuldig ruimtegebruik' is het bouwvlak voor de woonbestemmingen verkleind naar een acceptabel oppervlak. Hierbij is aansluiting gezocht bij de relatief grote woonbestemmingen in de omgeving. Stedenbouwkundig is het beoogde bouwplan en de planologische uitwerking hiervan akkoord bevonden.

1.6 Er is sprake van winst voor het milieu en het landschap.

Het bedrijf aan de Roderweg 40 was een actief glastuinbouwbedrijf. De bedrijfseigenaar heeft besloten zijn bedrijfsactiviteiten te staken. Dit gaat gepaard met afname van milieubelasting doordat verkeersbewegingen van en naar het bedrijf wegvallen, maar ook door het vervallen van de (CO₂/NO_x) uitstoot van de kassen door het verwarmen. De belangrijkste maatschappelijke winst is echter de landschappelijke winst door het wegbestemmen van het solitaire glastuinbouwbedrijf in een agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden nabij een woningbouwontwikkeling en nabij een ecologische verbindingzone. Zodra het perceel is herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap', is glastuinbouw op het perceel uitgesloten.

1.7 Kwaliteitsverbetering als uitgangspunt van het beleid is hier van toepassing

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 sanering van bedrijven. In het plan wordt 15.300 m² glastopstand en 890 m² loodsen gesloopt, waarvoor een nieuwe woning met 200 m² bijgebouwen en een loods van 400 m² terugkomen. Netto draagt het plan hiermee bij aan een ontstening van minimaal 15.300 m² in het buitengebied.

1.8 Het plan wordt gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan

Het plan voldoet aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering en maatwerk omgevingskwaliteit uit artikel 3.9 en 3.78 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen en een berekening van de maatwerk omgevingskwaliteit. Met de te nemen inrichtingsmaatregelen (o.a. sanering bedrijfsbebouwing en -verharding) wordt fors in verbetering van de omgevingskwaliteit geïnvesteerd, in aanvulling op de verplichte landschappelijke inpassing. De WUBBB heeft het landschappelijk inpassingsplan besproken in haar vergadering van 22 februari 2023 en is unaniem positief met in achtneming van enkele aandachtspunten, deze punten hebben ten aanzien van het gebruikte sortiment in het plan geleid tot een aanpassing van het inpassingsplan.

1.9 Er is breed draagvlak voor de ontwikkeling in de omgeving

Onderdeel van de planvoorbereiding was het uitvoeren van een omgevingsdialoog met directe omwonenden om ze in een vroegtijdig stadium te informeren en om wensen op te halen. Hieruit is gebleken dat er, behalve enkele wensen over de landschappelijke inpassing van een directe omwonende, geen grote bezwaren zijn tegen het planvoornemen. Ten aanzien van de wensen inzake de landschappelijke inpassing is tegemoet gekomen door aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Er zijn op het ontwerp ook geen zienswijzen ingediend, wat het brede draagvlak bevestigt.

1.10 Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028

Uit het programma zoals op 4 juli 2023 aangenomen volgt op basis van pagina 21 dat de voorwaarden uit het programma ook van toepassing zijn op woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. In het programma is onder meer opgenomen dat de gemeente niet langer mee wil werken aan de realisatie van nieuwe grote Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied, zonder dat hier ter plekke sprake is van aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Echter hierbij is ook aangegeven dat voor saneringen van bestaande agrarische bedrijven er ruimte is voor maatwerk, daar is in dit geval sprake van. Hiermee is de planontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028.

1.11 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp van het hogere grenswaarde besluit en de zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst hebben ter inzage gelegen van 2 augustus 2023 tot en met 12 september 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de ter inzage gelegde stukken.

1.12 Het plan wordt gewijzigd vastgesteld op basis van een ambtelijke wijziging

Er wordt, ondanks dat er geen zienswijzen zijn ingediend, voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen op basis van een ambtelijke planologisch-juridische controle van de planregels. Hierbij is geoordeeld dat de plansystematiek van de planregels en verbeelding ter plaatse van de woonbestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende juridisch zouden borgen dat de landschappelijke inpassing zou kunnen worden uitgevoerd. Op basis hiervan zijn de toelichting, planregels en verbeelding gewijzigd om de uitvoering juridisch te verzekeren en om te verduidelijken dat niet alleen ter plaatse van een deel van de agrarische bestemming een landschappelijke inpassing is voorzien maar ook ter plaatse van de woonbestemming. Het landschappelijk inpassingsplan zelf is ongewijzigd.

2.1. 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 planschadetekosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bestemmingsplan.

3.1 Er zijn geen provinciale belangen in het geding door de gewijzigde vaststelling

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van ongeveer 4-5 weken, indien niet de termijn van zes weken hoeft te worden afgewacht.

Kanttekeningen

1.1 De invulling van het vrijkomende perceel sluit niet geheel aan op gebiedsvisie Hamsestraat - Roderweg.

In de gebiedsvisie is voor het zuidelijke deel van het plangebied voorzien in een natuurlijke inrichting. In het voorliggende plan wordt een regulier agrarisch gebruik voorgesteld en worden geen natuurbestemmingen of extra investeringen in landschappelijke kwaliteit in dit deel van het plangebied voorgesteld, ook niet ter plaatse van de ligging van ecologische verbindingzone. Initiatiefnemer heeft afzonderlijk van dit bestemmingsplan een 5 meter brede zone langs de waterloop overgedragen aan het Waterschap voor de realisatie van de ecologische verbindingzone.

De reden voor het ontbreken van extra natuur en landschappelijke investeringen buiten de landschappelijke inpassing, is dat in ruil voor de sanering slechts een nieuwe woning en een loods wordt opgericht, in plaats van 3-4 nieuwe woningen waarin in de gebiedsvisie vanuit werd gegaan. Het regulier

agrarisch gebruik ter plaatse van het voormalig glastuinbouwbedrijf is afgewogen tegen het toevoegen van extra woningen, hierbij is de voorkeur gegeven aan het toevoegen van zo min mogelijk woningen.

Hierbij speelt mee dat de ondernemer nog niet op pensioengerechtigde leeftijd is en heeft aangegeven de agrarische gronden graag nog bedrijfsmatig te willen blijven exploiteren. In het bestemmingsplan wordt met een 20 meter brede gebiedsaanduiding 'beekherstel' de mogelijkheid open gelaten om in de toekomst alsnog te voorzien in toekomstige natuurlijke inrichting van het gebied. Deze gebiedsaanduiding is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en opnieuw van toepassing verklaard.

1.2 Er worden meer bijgebouwen toegestaan en grotere woonbestemmingen toegepast dan gebruikelijk
Er zijn na de indiening van het principeverzoek voor de bouw van 3 tot 4 woningen, diverse voorstellen stedenbouwkundig en planologisch getoetst en afgewezen door de gemeente. Uiteindelijk is besloten om in overleg met initiatiefnemer en adviseur om medewerking te verlenen aan één woning en een loods.

Omdat er minder woningen worden opgericht dan voorzien in de gebiedsvisie is maatwerk toegepast ten aanzien van de hoeveelheid bijgebouwen bij de nieuwe woningen (200 m² in plaats van 100 m²). De toegestane oppervlakte van de loods van 400 m² komt bovenop de reeds toegestane 100 m² aan bijgebouwen bij de woning Roderweg 38. Hiermee is ten aanzien van de bijgebouwen meer toegestaan dan gebruikelijk. Alles afwegende is deze afwijking, gezien de grote hoeveelheid sloop en de kaders uit de gebiedsvisie in dit geval stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar geacht.

1.3 Het plan voldoet niet aan de waterbergingsnorm uit de Strategie klimaatadaptatie 2023-2030 Boxtel
Het betreft in deze een planontwikkeling die een aantal jaren in beslag heeft genomen. Hierbij is ten aanzien van de verplicht te realiseren waterberging rekening gehouden met het bergen van een bui van 60 mm/uur en het realiseren van waterberging voor meer dan 250 m² verharding in het plangebied. Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

In de op de gemeenteraad van 4 juli 2023 aangenomen Strategie voor klimaatadaptatie is deze norm verhoogd naar de ambitie om een bui van 70 mm/uur te kunnen bergen vanaf elke nieuwe m² verharding. Hier is in dit plan geen rekening mee gehouden, gezien het feit dat het bestemmingsplan al in ontwerp heeft gelegen voor vaststelling van deze strategie. Gezien de procedurestatus, de ligging en omvang van het kavel in het buitengebied is niet de verwachting dat dit tot problemen zal leiden en is afwijking van deze strategie aanvaardbaar. In algemene zin draagt de planontwikkeling sterk bij aan de strategie doordat de hoeveelheid verhard oppervlakte sterk afneemt door de planontwikkeling.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hier alleen maar een faciliterende rol. De insteek bij de gemaakte afspraak is daarom dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. 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 een omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen verlenen voor de bouw van de nieuwe woning en/of de loods en kan het plan worden uitgevoerd. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan om te borgen dat de bedrijfsgebouwen binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moeten zijn gesloopt.

Communicatie

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

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels
3. Bijlagen bij regels
4. Toelichting
5. Bijlagen bij toelichting

Boxtel, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



V.C. Eijnen

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Contactpersoon

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

Raadsbesluit

Registratienr.:
1332697

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Roderweg 38-40, Liempde' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01RODERWEG3840-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met kenmerk (N NL.IMRO.0757.BP01RODERWEG3840-OTW1) gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.
3. De provincie Noord-Brabant vragen in te stemmen met eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 december 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden