

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1333928
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller:

Onderwerp

Schijndelsedijk 3 te Boxtel – gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Status

Oordeel- en besluitvormend

Voorstel Raad

1. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel' vast te stellen en daarmee de twee zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Kennis te nemen van het besluit van ons college tot het vaststellen van de hogere grenswaarden Wet Geluidhinder.
3. Het bestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01SCHIJNDELSEDK3-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'nota van zienswijzen en wijzigingen'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.
5. De provincie Noord-Brabant vragen in te stemmen met eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Schijndelsedijk 3 te Boxtel is aan de hand van ingediende zienswijzen gewijzigd en verbeterd. Het plan is zover dat we het u ter vaststelling aan kunnen bieden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de volledige sanering van de kassen van de perkplantenkwekerij aan de Schijndelsedijk 3 te Boxtel. De bestaande bedrijfswoning krijgt een reguliere woonfunctie met een bijgebouw van 250 m². Op het perceel komen ook twee nieuwe bouwkvavels voor woningen. Deze kvavels komen te liggen aan de Oude Boomgaard.



Planlocatie Schijndelsedijk 3, kadastraal bekend als R 37(deels) (bron: luchtfoto 2021mijngemeentedichtbij). De glasopstanden zijn duidelijk zichtbaar op het terrein, de bestaande bedrijfswoning is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het te ontwikkelen perceel. (bron: luchtfoto MijnGemeenteDichtbij 2021)

De genoemde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Initiatiefnemer heeft daarom een verzoek ingediend om dit bestemmingsplan deels te herzien. Op 8 juni 2022 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de in dit voorstel genoemde ontwikkelingen ter plaatse van de Schijndelsedijk 3 te Boxtel.



Figuur 1: beoogd resultaat met landschappelijk inpassingsplan

Argumenten

1.1 *We ontvingen zienswijzen, deze zijn ontvankelijk en deels gegrond verklaard*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 juli tot en met 22 augustus 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen we twee gemotiveerde zienswijzen. Een deel van de zienswijzen verklaarden we (deels) gegrond. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Ook hebben we een paar ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze is op ambtelijk niveau een overleg gevoerd met de indieners van een van de zienswijzen. Dit gesprek heeft niet geleid tot intrekking van de zienswijze of zodanige aanpassing van de plannen dat alle bezwaren konden worden weggenomen.

In de nota van zienswijzen en wijzigingen (bijlage 5) staat een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie erop.

2.1 *Het college heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ongewijzigd verleend*

Ons college heeft een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ongegrond verklaard en aansluitend de hogere grenswaarden Wet geluidshinder ongewijzigd verleend;

3.1 *Het plan past binnen de uitgangspunten van ons gemeentelijk beleid en de Interim omgevingsverordening van de provincie:*

- *Gebruik bestaande woning wijzigen*

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie aan de Schijndelsedijk 3 in Boxtel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Op het perceel zijn de regels die horen bij Agrarisch – Glastuinbouw van toepassing. Het volledige plangebied van ruim 3,9 ha is hierbij bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf. Binnen de regelset van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' staat onder artikel 5.8.5 een wijzigingsbevoegdheid. Hier staat in dat u het college de bevoegdheid geeft om, onder voorwaarden, de vigerende bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' samen met een bestemming 'Agrarisch'.

Om te komen tot een bedrijfsbeëindiging is de omschakeling van de bedrijfswoning naar een reguliere woning niet voldoende. Daarom worden er in het plangebied ook twee nieuwe woningen toegevoegd. Om deze reden was het nodig om een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan op te starten in plaats van een wijzigingsplan.

Uw voorwaarden van het geldende bestemmingsplan gebruikten we in voorliggend bestemmingsplan wel als leidraad om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning met een bijgebouw van 250m².

- *Toevoegen van nieuwe woningen*

Het is vast gemeentelijk en provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) geeft slechts incidentele mogelijkheden hiervoor. Alleen op een aanvaardbare locatie (zie argument 3.3), waar het doel het versterken van de omgevingskwaliteit is, kan via maatwerk het toevoegen van een woning mogelijk worden gemaakt (artikel 3.79 IOV). Daar staat wel een fysieke tegenprestatie tegenover. De tegenprestatie kan onder andere bestaan uit de aankoop van een certificaat à € 125.000, - bij Ontwikkelmaatschappij ruimte-voor-ruimte.

Sinds juli 2022 geeft de IOV een mogelijkheid om de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse, door middel van het slopen van de glasopstanden van het glastuinbouwbedrijf, ook in te zetten als tegenprestatie voor de ontwikkeling van een woning (artikel 3.78 IOV). De provincie heeft een rekenmodule ontwikkeld om op objectieve wijze de kwaliteitswinst te berekenen.

In dit plan gebruiken we beide genoemde mogelijkheden. De sloop en afwaardering van de glasopstanden, de verharding en verwijdering van het waterbassin leveren veel omgevingskwaliteit op. De rekenmodule laat zien dat initiatiefnemer hiermee ruimschoots voldoet aan de gevraagde tegenprestatie voor de ontwikkeling van de eerste nieuwe woning evenals de tegenprestatie voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met de aankoop van een certificaat van de Ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte levert de initiatiefnemer de tegenprestatie voor de ontwikkeling van de tweede woning.

- Het certificaat voor de aankoop van een titel bij de ontwikkelmaatschappij ruimte voor ruimte is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
- De rekenmodule maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het bestemmingsplan.

De provincie heeft geoordeeld dat het plan geheel in overeenstemming is met de provinciale belangen.

3.2 *Er is sprake van winst voor het milieu en het landschap.*

Het bedrijf aan de Schijndelsedijk 3 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 agrarisch – glastuinbouwbedrijf -bestemming heeft nu een te bebouwen oppervlakte van ruim 3,9 hectare. Zodra het perceel is herbestemd naar 'Wonen' en 'Agrarisch', vervallen deze bouw mogelijkheden.

Vanuit het oogpunt 'zorgvuldig ruimtegebruik' zijn de bouwvlakken voor de nieuwe woonbestemmingen verkleind naar een acceptabel oppervlak van 1500 m² en die van de bestaande woning naar 1700 m². De bouwregels van hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan zorgen er daarnaast voor dat deze bouwvlakken niet helemaal volgebouwd mogen worden.

Op deze manier is het uitgangspunt van ons ruimtelijk beleid in het buitengebied toegepast dat er altijd sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering bij bestemmingsplanwijzigingen toegepast.

3.3 *Het plan past binnen het door de raad vastgestelde ambitiedocument*

De gemeente wil de aantrekkelijkheid van het buitengebied vergroten, sanering van dit glastuinbouwbedrijf sluit aan op dit doel uit de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel'.

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 landschappelijke inpassing, die onderdeel is van dit plan sluit aan bij de ambitie 'aangenaam leven': *'Groen en water zijn robuust, verbonden en beleefbaar in ons landschap aanwezig. De cultuurhistorische waarden zijn geborgd en versterkt en de biodiversiteit is toegenomen'*. Er verdwijnt, zoals u eerder kon lezen, dankzij de sanering van het bedrijf veel verharding binnen het plangebied. Zo wordt er een bijdrage geleverd aan uw ambitie Inclusieve Duurzaamheid 2: *Wateroverlast, hittestress en verdroging gaan we zoveel mogelijk tegen met maatregelen*.

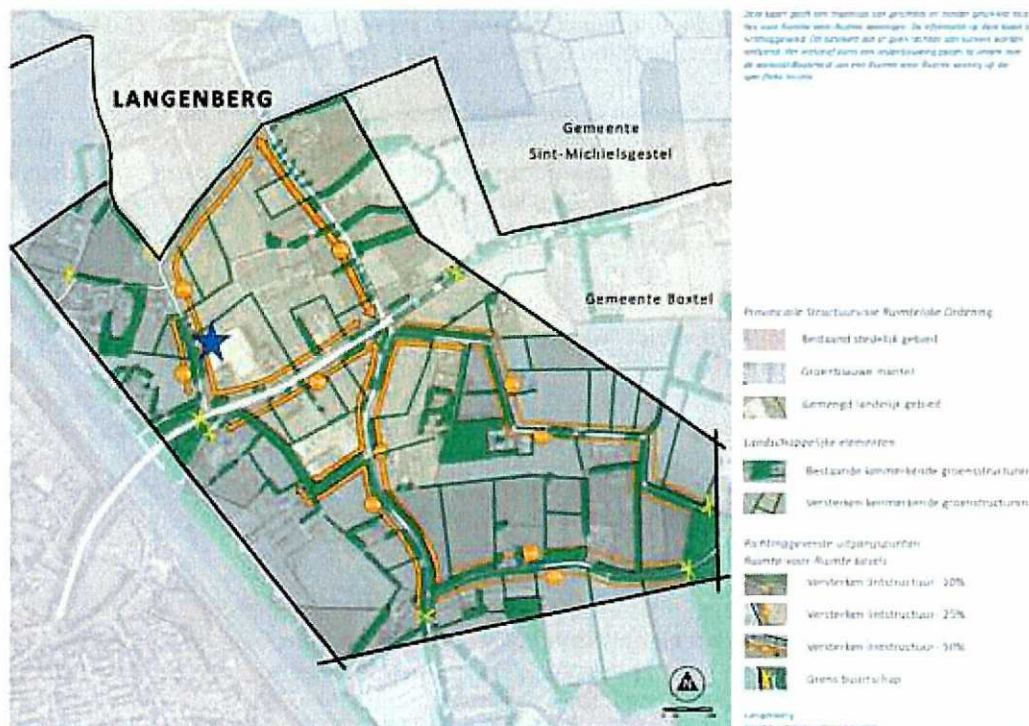
3.4 *De nieuwe kavels komen op aanvaardbare locaties*

Een belangrijke voorwaarde uit het gemeentelijk en provinciaal beleid is dat nieuwe woningen alleen terecht mogen komen op aanvaardbare locaties zoals een bebouwingsconcentratie.

In maart 2020 is via een handreiking 'ruimte-voor-ruimte kavels' voor acht Buxtelse buurtschappen aan de hand van gedegen onderzoek inzichtelijk gemaakt dat ze in principe voldoen aan de uitgangspunten van een bebouwingsconcentratie- of lint. Deze handreiking geeft ons én initiatiefnemers inzicht in de draagkracht per gehucht voor het toevoegen van woningen.

De Oude Boomgaard ligt in buurtschap Langenberg. De handreiking geeft aan dat op de voorgestelde locatie mogelijkheden zijn voor het oprichten van woningen. Er staat ook in dat bij een concrete bedrijfsbeëindiging in dit buurtschap we met behulp van maatwerk na kunnen gaan of er mogelijkheden zijn voor nog eens extra ruimte-voor-ruimte kavels. Initiatiefnemer kiest niet voor deze laatste mogelijkheid. Zijn voorkeur is om aan te sluiten bij onderzochte kaders van de handreiking in plaats van de maximale bebouwingsmogelijkheden voor zijn locatie te laten onderzoeken.

Aan de Oude Boomgaard liggen mogelijkheden om de bestaande lintstructuur te versterken met ruimte-voor-ruimte kavels tot maximaal 25 % bebouwing van de aangeduide strook. Hierbij zijn de breedte van de kavels van de bestaande en nieuwe kavels bepalend. Er mogen maximaal twee individuele kavels naast elkaar liggen. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden. De strook die ligt tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen is een nieuwe zichtlijn die het halfopen coulissenlandschap versterkt.



Bovenstaande verbeelding van het gehucht Langenberg komt uit de handreiking ruimte-voor-ruimte kavels van maart 2020. De 2 nieuwe kavels worden gesitueerd aan de Oude Boomgaard. Deze straat leent zich voor het versterken van de lintstructuur tot 25%, waarbij de breedte van de kavels bepalend is, van de aangeduide strook.

3.5 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. Maar hierbij is ook aangegeven dat voor saneringen van bestaande agrarische bedrijven er ruimte is voor maatwerk, daar is zoals u kon lezen bij argument 3.2 sprake van. Hiermee is de planontwikkeling in lijn met de uitgangspunten van het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028.

3.6 De entree van ons dorp verbetert visueel

Het bedrijf ligt aan oostelijke entree van Boxtel. De kassen en de grote parkeerplaats zijn dominant aanwezig in het landschap. In het voorliggend plan sloopt men niet alleen ongeveer 7.000 m² glasopstand. Ook het waterbassin en een groot deel van de 2000 m² verharding verdwijnen. Een landschappelijke inpassing, maakt onderdeel uit van het plan. De uitgangspunten van de handreiking ruimte voor ruimte en het advies van de WUBBB (versterk het halfopen coulissenlandschap) werden verwerkt.

3.7 Initiatiefnemers hebben een omgevingsdialoog gehouden

Initiatiefnemers hebben in een omgevingsdialoog directe omwonenden op de hoogte gebracht van hun plannen. Tijdens deze bijeenkomst hebben de omwonenden geen specifieke aandachtspunten naar voren gebracht. Het verslag van deze dialoog is als een bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4.1 Met het tekenen van de anterieure overeenkomsten is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Initiatiefnemer ging akkoord met de anterieure overeenkomst en heeft deze ondertekend. In de anterieure overeenkomsten staan afspraken over o.a. kostenverhaal en over uitvoeringsverplichtingen.

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

Daarom kan de gemeenteraad aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vragen of ze willen verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de gewijzigde vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Doel hiervan is de vervolgpcedure te versnellen.

Kanttelingen

3.1 De handreiking ruimte-voor-ruimte kavels is geen vastgesteld document

Voor dit plan is de handreiking ruimte-voor-ruimte kavels van 10 maart 2020 als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking staan gedegen uitgevoerde onderzoeken. Hierdoor is een document ontstaan dat we kunnen gebruiken als inspiratiebron voor de eerste globale beoordeling bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels. De handreiking werd nooit vastgesteld en is daarom formeel geen juridisch toetsingskader. De provincie erkent echter de deugdelijkheid van de uitgevoerde onderzoeken. De provincie ging daarom in het wettelijk vooroverleg akkoord met het plan.

Financiën

De financiële afspraken voor dit plan staan 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 kan ronden. De bovenwijkse bijdrage werd berekend volgens de geldende nota bovenwijkse kosten.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op dit bestemmingsplan. Daarna ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. In deze termijn kan er beroep in worden gesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er beroep in wordt gesteld treedt het bestemmingsplan toch in werking, behalve als er een verzoek om schorsing ingediend wordt 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 een is beslist.

Zodra het bestemmingsplan in werking treedt 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.

Bijlagen

- 1a Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
- 1b Verbeelding beoogde situatie
- 2 Regels en toelichting
- 3a Landschappelijk inpassingsplan ontwerpbestemmingsplan
- 3b Landschappelijk inpassingsplan beoogde situatie
- 4 Bijlagen bij toelichting
- 5 Nota van zienswijzen en wijzigingen
- 6 Besluit hogere grenswaarden

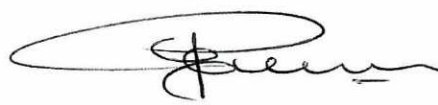
Boxtel, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



K.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.:

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

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

Besluit

1. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel' vast te stellen en daarmee de twee zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Kennis te nemen van het besluit van ons college tot het vaststellen van de hogere grenswaarden Wet Geluidhinder.
3. Het bestemmingsplan 'Schijndelsedijk 3 te Boxtel' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01SCHIJNDELSEDK3-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'nota van zienswijzen en wijzigingen'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd doordat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan.
5. 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,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden