

Registratienr.: 1233099

Openbaar

Onderwerp

1233099-Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Uilenbroek 4 te Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel' gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Opmerking vooraf

Normaal is de werkwijze dat de regels, toelichting en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan als bijlage bij het voorstel worden toegevoegd. Aangezien in dit geval de regels van het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen, is in overleg met de griffie gekozen om voor dit geval de regels, toelichting en verbeelding van het definitieve bestemmingsplan toe te voegen. Deze uitzondering op de werkwijze geeft voor dit geval de gewenste duidelijkheid en transparantie die nodig is voor de besluitvorming.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel' maakt de realisatie van een plattelandswoning op het perceel Uilenbroek 4 te Boxtel mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is binnen deze termijn één zienswijze ingediend. De zienswijze en interne controle hebben geleid tot diverse wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijze en wijzigingen.

Beoogd resultaat

Het verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader dat voorziet in het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op de locatie Uilenbroek 4 te Boxtel.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan zorgt voor het planologisch kader van de feitelijke situatie

De voormalige agrarisch bedrijfswoning is feitelijk al in gebruik als reguliere woning. Door de agrarisch bedrijfswoning nu te gaan bestemmen als plattelandswoning wordt de feitelijke situatie planologisch vastgelegd.

Registratienr.: 1233099**Openbaar**

1.2 Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn.

1.3 Er worden geen burgerwoningen toegevoegd.

De plattelandswoning krijgt een aparte aanduiding in het bestaande agrarische bouwvlak en krijgt geen reguliere woonbestemming.

1.4 De plattelandswoning voldoet aan de voorwaarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ondanks dat het hier om een bestaande agrarische woning gaat die planologisch onderdeel uit blijft maken van de inrichting, moet toch worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat gesteld kan worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning Uilenbroek 4 te Boxtel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is ook gekeken naar de concentratie fijnstof ter plaatse. Die is dermate laag dat dit geen belemmering vormt voor de omzetting.

1.5 De omzetting naar een plattelandswoning is geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de omzetting naar een plattelandswoning geen belemmering oplevert voor ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Het beschermingsniveau van de plattelandswoning ligt immers gelijk aan die van een bedrijfswoning. Daarnaast is er ten opzichte van de omliggende bedrijven op een even grote afstand een bedrijfswoning niet behorende tot het bedrijf aanwezig.

Kanttekeningen

1.1 De gemeente Boxtel heeft geen specifiek beleid voor plattelandswoningen.

Doordat de gemeente Boxtel geen specifiek beleid heeft, is hier sprake van maatwerk. Voor de motivering van dit maatwerk biedt de Wet plattelandswoningen voldoende houvast om op basis daarvan dit bestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. De voorwaarden waaraan een plattelandswoning moet voldoen zijn helder:

- Er moet sprake zijn van een inwerking zijnde agrarisch bedrijf.
- Ter plekke van de plattelandswoning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Zeker gesteld moet worden dat er geen nieuwe bedrijfswoning kan worden gebouwd.

In dit geval wordt aan de voorwaarden voldaan. De voorwaarden worden getoetst conform de planologische situatie zoals deze op dit moment is. Dat is het juridisch kader waaraan getoetst moet worden.

Financiën

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Een externe partij betaalt alle kosten voor de planvorming. Het onderhavige plan betreft geen bouwplan in de zin van de artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is er een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer, zodat dit risico eveneens is afgedekt. Tevens wordt er leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Registratienr.: 1233099

Openbaar

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.

Communicatie

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen zullen op de hoogte worden gesteld van het besluitvormingsproces.

Boxtel, 12 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
A.E. Kraal

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

**Bijlagen**

1. Regels bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel';
2. Toelichting bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel';
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel';
4. Nota van zienswijzen en wijzigingen;

Ter inzage

n.v.t.

Contactpersoon

Sandra Maas, waarnemend teammanager Ruimtelijke ontwikkeling

Registratienr.: 1233099

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2020;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel' gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van zienswijzen en wijzigingen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond te verklaren;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Uilenbroek 4 te Boxtel' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 16 juni 2020;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits



de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

