



Raadsvoorstel

Reg. nr : 1110234

Ag nr. : 11

Datum : 28-06-11

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendaal' De Roond

Status

besluitvormend

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen deels gegrond te verklaren en deels ongegrond te verklaren op grond van de overwegingen volgens bijgaande "Nota van zienswijzen";
3. het bestemmingsplan Landbouwlandgoed 'Bloemendaal' De Roond vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:
 - Aanpassing en aanvulling van de toelichting op een aantal niet nader te noemen onderdelen (waaronder de paragrafen water, archeologie, buisleidingen, Inrichting en beheerplan. Zie nota van zienswijzen);
 - Aanpassing verbeelding :
 - verkleining bestemmingsvlak 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' op perceel Bosrand 2
 - toevoegen bestemming 'Wonen' op perceel Bosrand 2
 - verwijderen bestemming 'Wonen' in zuidelijk deel plangebied gelegen aan Bosrand en vervangen door bestemming 'Natuur'
 - bestemming 'Bos' naast perceel Roond 8 op voorste 60 meter vanaf de weg Roond vervangen door bestemming 'Natuur'
 - dubbelbestemming Waarde –Archeologie afzonderlijk per dubbelbestemming verbeelden
 - toevoegen dubbelbestemming 'Leiding – Gas'
 - toevoegen dubbelbestemming 'Leiding – Olie'
 - Aanpassing regels :
 - aan artikel 3 (bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf') wordt onder 3.1 toegevoegd dat nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van 'educatieve doeleinden en kleinschalige verblijfsrecreatieve doeleinden voor ruiters/paarden'
 - aan artikel 4 (bestemming 'Bos') wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 4.5) voor een wijziging naar de bestemming 'Water'
 - aan artikel 7 (bestemming 'Water') wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 7.5) voor een wijziging naar de bestemming 'Bos'
 - artikel 9 'waarde archeologie' wordt aldus gewijzigd vastgesteld :
 - 'waarde – archeologie' wordt gewijzigd in 'waarde – archeologie – 1'
 - correctie van foutieve nummering en onjuiste verwijzingen
 - verwijdering tekst zoals opgenomen in artikel 9.2.1 lid c en artikel 9.4.2 lid b sub a betreffende de wijze van boren
 - verwijdering van artikel 9.3 lid d en artikel 9.4.2 lid a sub h
 - toegevoegd wordt artikel 10 'waarde – archeologie – 2'
 - toegevoegd wordt artikel 11 'waarde – archeologie – 3'
 - toegevoegd wordt artikel 15 'Leiding – Gas'



Raadsvoorstel

Reg. nr : 1110234

Ag. nr : 11

Datum : 28-06-11

- toegevoegd wordt artikel 16 'Leiding – Olie'
- de artikelen 10, 11 en 12 worden vernummerd tot artikelen 12, 13 en 14
- de artikelen 13 tot en met 24 worden vernummerd tot artikelen 17 tot en met 28
- met deze vernummering wordt ook de verwijzing in artikel 4.3 en artikel 5.3 aangepast dat verwezen wordt naar Algemene gebruiksregels artikel 23
- aan de algemene gebruiksregels (nieuwe nummering artikel 23) wordt onder 23.1.1. lid e als strijdig gebruik toegevoegd 'het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van groepsaccommodatie'.

Inleiding

Voorliggend plan heeft een lange voorgeschiedenis. In 2006 is in opdracht van de gemeente een project gestart om de mogelijkheden voor de realisatie van een landbouwlandgoed in De Roond te verkennen. De uitwerking hiervan is in februari 2007 door het college vastgesteld en vormde het uitgangspunt voor de verdere planvorming. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in voorliggend plan.

Op basis hiervan is in bestemmingsplan Buitengebied 2006 een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een landbouwlandgoed in De Roond opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik worden gemaakt. De reden hiervan is dat Raad van State goedkeuring heeft onthouden aan de onderliggende gebiedsbestemming en daarmee ook aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht.

De grondslag voor dit plan is de regeling 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties'. Dit is een zogenaamde 'rood-voor-groenregeling': een regeling waarbij in ruil voor kwaliteitswinst ('groen') extra bebouwing (rood') mag worden gerealiseerd.

Het oude provinciale beleid (in de vorm van de nota BIO) bood meer mogelijkheden hiervoor dan het huidige beleid. Zo is de mogelijkheid voor nieuwe woningen in bebouwingsconcentraties aangescherpt. Deze aanscherping heeft tot gevolg dat het plan onder de nieuwe provinciale Verordening Ruimte niet meer kan worden gerealiseerd. Om lopende initiatieven toch doorgang te laten vinden, is in de Verordening een overgangsbepaling opgenomen. Van deze overgangsbepaling kan gebruik worden gemaakt onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan vóór 1 juli 2011 door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Gelet op de krappe termijn tot 1 juli hebben wij verzocht om uitstel. Dit verzoek is door de provincie afgewezen omdat de verordening geen uitstel mogelijk maakt.

Na deze afwijzing hebben wij het bestemmingsplan met voortvarendheid opgesteld en in procedure gebracht. Om de datum van 1 juli te kunnen halen, is het bestemmingsplan direct als ontwerpplan in procedure gebracht. Gebruikelijk en wenselijk is dat over een dergelijk plan hieraan voorafgaand inspraak en vooroverleg en overleg met de raadscommissie plaatsvindt. De tijd hiervoor ontbrak helaas. Wanneer het bestemmingsplan niet vóór 1 juli door de raad wordt vastgesteld, is realisatie van dit plan niet meer mogelijk.

Inhoud

Het plangebied heeft betrekking op een aantal percelen met een gezamenlijke omvang van 22,7 ha in het buurtschap De Roond. De percelen zijn grotendeels in gebruik als agrarische gronden. Binnen het plangebied zijn twee agrarische bouwblokken gelegen.



Raadsvoorstel

Reg. nr : 1110234

Ag. nr : 11

Datum : 28-06-11

Het plan behelst een omzetting van een groot deel van de agrarische gronden (ruim 20 hectaren) in natuur, agrarisch natuurbeheer en landschapselementen.

Het agrarisch bouwblok Roond 10 wordt omgezet in een woonbestemming. Op dit bouwblok wordt 1100 m² aan voormalige stallen afgebroken en wordt een veldschuur van 220 m² teruggebouwd.

Het agrarisch bouwblok Bosrand 2 blijft grotendeels gehandhaafd. Hier vindt renovatie van de bestaande situatie plaats. Het renovatieplan betreft de sloop van 1310 m² aan voormalige stallen en schuren en 555 m² aan mest- en sleufsilos. Daarvoor in de plaats worden een nieuwe stal/schuur met een omvang van 1250 m² gebouwd ten behoeve van koeien, paarden en opslag. Een bestaande stal in de noordwesthoek van het bouwblok krijgt een functie ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatieve en educatieve doeleinden voor ruiters en paarden. Op het zuidelijk deel van het bouwblok kan een woning (langgevelboerderij) worden gerealiseerd.

Binnen het plangebied worden in totaal 5 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn gesitueerd aan de Bosrand, Roond en Kempseweg. De woningen worden gebouwd in de vorm van langgevelboerderijen met een omvang van 1500 m³ (inclusief bijgebouwen).

Om te kunnen beoordelen of de verhouding groen en rood van het plan in balans is, is een berekeningswijze gehanteerd volgens de nota BIO. Deze financiële balans is opgenomen in het plan en geaccordeerd door de provincie. De kwaliteitswinst die met het plan wordt bereikt is voldoende om in ruil hiervoor vijf woningen te realiseren.

Belangrijke onderdelen van het plan vormen het Inrichting- en beheerplan en het Beeldkwaliteitsplan. In deze plannen is de wijze van kwaliteitsverbetering omschreven en vastgelegd.

Het inrichting- en beheerplan beschrijft de inrichting, de duurzame instandhouding en het beheer van het landbouwlandgoed. Als natuurdoeltypen worden nagestreefd kruidenrijk en faunairijk grasland en kruidenrijk en faunairijke akkers. Daarnaast worden landschapselementen aangelegd zoals hakhoutbosjes, houtwallen, elzensingels, struweel, solitaire bomen, hoogstamboomgaard, natuurvriendelijke oevers, een poel en wandelpaden. Per natuurdoeltype en landschapselement zijn de wijze van inrichting en uitvoering, beheer en instandhouding uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitsplan bevat de richtlijnen voor de nieuwe bebouwing in het landbouwlandgoed. De toekomstige bouwplannen worden aan deze beeldkwaliteitseisen getoetst.

Het Inrichting- en beheerplan en het Beeldkwaliteitsplan vormen ook een onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gronden niet anders mogen worden ingericht en beheerd en de woningen niet anders mogen worden gebouwd en onderhouden dan overeenkomstig deze plannen. Deze verplichting is 'eeuwigdurend' en geldt niet alleen voor deze eigenaar maar ook voor alle opvolgende eigenaren. In de anterieure overeenkomst is verder vastgelegd dat 100 % van de natuurontwikkeling moet zijn gerealiseerd voor dat met de bouw mag worden gestart. Met deze overeenkomst zijn een duurzame inrichting, beheer en instandhouding van het landbouwlandgoed geborgd.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan landbouwlandgoed 'Bloemendaal' De Roond heeft ter inzage gelegen van 1 april tot en met 12 mei 2011. Binnen deze termijn van 6 weken is de mogelijkheid geboden om schriftelijke en mondelinge zienswijzen in te brengen op het plan. Kennisgeving hiervan heeft



Raadsvoorstel

Reg. nr : 1110234

Ag. nr : 11

Datum : 28-06-11

plaatsgevonden op donderdag 31 maart 2011 in de Staatscourant en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. Het ontwerp-bestemmingsplan was digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een papieren exemplaar van het ontwerpplan lag ter inzage in het gemeentehuis en in de openbare bibliotheek in Boxtel.

Er zijn 20 zienswijzen binnengekomen op het plan. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen toe te lichten aan de raadscommissie Ruimtelijke Zaken in een hoorzitting op 14 juni 2011.

In bijgevoegde Nota van zienswijzen zijn de 20 zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Beoogd effect

Met de realisatie van landbouwlandgoed Bloemendaal wordt een kwaliteitswinst in het gebied nagestreefd door toevoeging van natuur- en landschapswaarden in ruil waarvoor vijf woningen worden gerealiseerd. Vaststelling van het bestemmingsplan vóór 1 juli 2011 is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de overgangsbepaling van de provinciale Verordening ruimte.

Uitvoering en planning

Na vaststelling in de raadsvergadering van 28 juni 2011 wordt het plan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Deze bekendmaking dient in principe te geschieden binnen twee weken na de vaststelling. Nu het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd wordt vastgesteld, dient het besluit op grond van artikel 3.8 sub b zes weken ná de vaststelling bekendgemaakt te worden. Het besluit dient na vaststelling onverwijld aan de provincie en het rijk te worden toegezonden. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

Het raadsbesluit tot vaststelling dient na de raadsvergadering onverwijld aan provincie en rijk toe te zenden. De vaststelling van het bestemmingsplan zal na zes weken na de besluitvorming via een publicatie in Brabants Centrum, de Staatscourant en op de website bekend gemaakt worden. De indieners van de zienswijzen worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

Boxtel, 31-05-11

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BOXTEL

de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,
F.H.J.M. van Beers

Bijlagen

Nota van zienswijzen met bijlagen

Ter inzage

Ontwerpbestemmingsplan (ter inzage in leeskamer en op www.ruimtelijkeplannen.nl)



Raadsvoorstel

Reg. nr : 1110234

Ag. nr : 11

Datum : 28-06-11

Contactpersoon

Afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling, b.a. Frits Fastenau, tel. 0411-655236, e-mail ffa@boxtel.nl



Raadsbesluit

Reg. nr. : 1110234

Ag. nr. : 11

Datum : 28-06-11

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31-05-11;

gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken van 14 juni en 23 juni 2011;

Besluit

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen deels gegrond te verklaren en deels ongegrond te verklaren op grond van de overwegingen volgens bijgaande "Nota van zienswijzen";
3. het bestemmingsplan Landbouwwandgoed 'Bloemendael' De Roond vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:
 - Aanpassing en aanvulling van de toelichting op een aantal niet nader te noemen onderdelen (waaronder de paragrafen water, archeologie, buisleidingen, Inrichting en beheerplan. Zie nota van zienswijzen);
 - Aanpassing verbeelding :
 - verkleining bestemmingsvlak 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' op perceel Bosrand 2
 - toevoegen bestemming 'Wonen' op perceel Bosrand 2
 - verwijderen bestemming 'Wonen' in zuidelijk deel plangebied gelegen aan Bosrand en vervangen door bestemming 'Natuur'
 - bestemming 'Bos' naast perceel Roond 8 op voorste 60 meter vanaf de weg Roond vervangen door bestemming 'Natuur'
 - dubbelbestemming Waarde –Archeologie afzonderlijk per dubbelbestemming verbeelden
 - toevoegen dubbelbestemming 'Leiding – Gas'
 - toevoegen dubbelbestemming 'Leiding – Olie'
 - Aanpassing regels :
 - aan artikel 3 (bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf') wordt onder 3.1 toegevoegd dat nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van 'educatieve doeleinden en kleinschalige verblijfsrecreatieve doeleinden voor ruiters/paarden'
 - aan artikel 4 (bestemming 'Bos') wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 4.5) voor een wijziging naar de bestemming 'Water'
 - aan artikel 7 (bestemming 'Water') wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd (artikel 7.5) voor een wijziging naar de bestemming 'Bos'
 - artikel 9 'waarde archeologie' wordt aldus gewijzigd vastgesteld :
 - 'waarde – archeologie' wordt gewijzigd in 'waarde – archeologie – 1'
 - correctie van foutieve nummering en onjuiste verwijzingen
 - verwijdering tekst zoals opgenomen in artikel 9.2.1 lid c en artikel 9.4.2 lid b sub a betreffende de wijze van boren
 - verwijdering van artikel 9.3 lid d en artikel 9.4.2 lid a sub h
 - toegevoegd wordt artikel 10 'waarde – archeologie – 2'



Raadsbesluit

Reg. nr : 1110234

Ag. nr : 11

Datum : 28-06-11

- toegevoegd wordt artikel 11 'waarde – archeologie – 3'
- toegevoegd wordt artikel 15 'Leiding – Gas'
- toegevoegd wordt artikel 16 'Leiding – Olie'
- de artikelen 10, 11 en 12 worden vernummerd tot artikelen 12, 13 en 14
- de artikelen 13 tot en met 24 worden vernummerd tot artikelen 17 tot en met 28
- met deze vernummering wordt ook de verwijzing in artikel 4.3 en artikel 5.3 aangepast dat verwezen wordt naar Algemene gebruiksregels artikel 23
- aan de algemene gebruiksregels (nieuwe nummering artikel 23) wordt onder 23.1.1. lid e als strijdig gebruik toegevoegd 'het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van groepsaccommodatie'.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 28-06-11

DE GEMEENTERAAD VAN BOXTEL,
de plv griffier,
Mw. drs D.N. Bastin

de voorzitter,
F.H.J.M. van Beers