



Wijzigingsplan

Buitengebied 2011, wijziging Luissel 19

Toelichting

NL.IMRO.0757.WZ01Luissel19OTW1



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: "Buitengebied 2011, wijziging Luissel 19"

Datum: 25 april 2013
Projectnummer: 2013.103
Status / versie: definitief ontwerp / v1og+gem

Initiatiefnemer: De heer M.A. Habraken
Luissel 19 Boxtel

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteur: De heer mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2 Doel wijzigingsplan	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Planbeschrijving.....	9
3. Ruimtelijk beleidskader	10
4. Milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten.....	11
5. Juridische aspecten.....	12
6. Uitvoeringsaspecten.....	13
6.1 Economische uitvoerbaarheid	13
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Bijlagen:

1. overeenkomst sloop stalruimte d.d. 5 februari 2012
2. overzicht na sloop stalruimte Luissel 19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer M.F.J.M. van Rooij heeft in september 2012 bij de gemeente Boxtel een conceptaanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan betreft de gewenste uitbreiding/vergroting van de woning en het bijgebouw alsmede het legaliseren van twee carports op de locatie Liempdseweg 24 te Boxtel.

De bouwaanvraag is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". De locatie Liempdseweg 24, althans de huiskavel, is bestemd tot 'Wonen'. Het verzoek van de heer Van Rooij gaat uit van het uitbreiden/vergroten van de woning tot 850 m³ en de aan- en bijgebouwen tot 240 m². Toegestaan is een inhoudsmaat van maximaal 600 m³ voor de woning en een gezamenlijke grondoppervlakte van de aan- en bijgebouwen van 100 m².

Met toepassing van de bonussloopregeling, zoals beschreven in de artikelen 27.4.3 en 27.4.6 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", is het mogelijk om de woning uit te breiden tot 850 m³ en 250 m² aan- en bijgebouwen op te richten. Voorwaarde om, via de bonussloopregeling, af te wijken van het bestemmingsplan is dat er elders in het buitengebied bebouwing wordt gesloopt. Hiertoe heeft de heer Van Rooij een overeenkomst – zie bijlage 1 – gesloten met de heer M.A. Habraken, eigenaar van de locatie Luissel 19 en daarmee de initiatiefnemer van voorliggend wijzigingsplan. Uit deze overeenkomst blijkt dat er op de locatie Luissel 19 1.050 m² aan stalruimte gesloopt wordt. Deze m² zet de heer Van Rooij dus in om zijn woning en aan- en bijgebouwen te kunnen uitbreiden/vergroten.

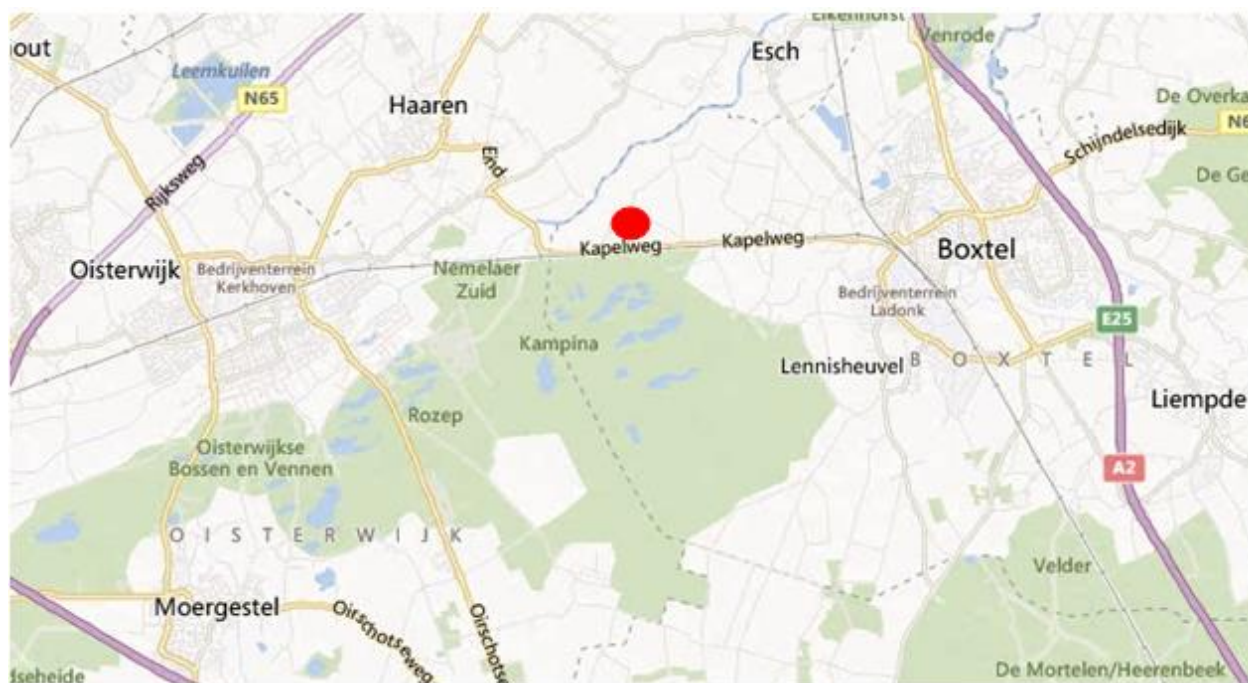
Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" verbindt voorwaarden aan het meewerken via de bonussloopregeling. Deze voorwaarden staan opgesomd in de artikelen 27.4.3, 27.4.6 en 4.8.8 en komen kort samengevat erop neer dat:

- verzekerd dient te worden dat de elders gesloopte oppervlakte aan bebouwing aldaar niet opnieuw kan worden opgericht;
- gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de locatie Liempdseweg 24 een wijzigingsplan voor de locatie Luissel 19 in procedure gebracht moet worden;
- voor de locatie Luissel 19 een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden voor het veranderen/wijzigen van een inrichting (milieu).

Tegelijk met de (project)omgevingsvergunningprocedure voor de locatie Liempdseweg 24 wordt ook meteen de uitgebreide procedure opgestart om voor de locatie Luissel 19 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en op de gronden van het plangebied welke de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch gebied' behouden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' op te nemen. Met onderliggend wijzigingsplan wordt dit planologisch-juridisch geregeld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op onderstaande luchtfoto is met rood omlijnd en op onderstaande topografische kaart is met een rode punt aangegeven de globale ligging en begrenzing van de locatie Luissel 19 (bron: bing.com).



1.2 Doel wijzigingsplan

De wens is geuit om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' en op de gronden van het plangebied welke de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch gebied' behouden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' op te nemen. In artikel 4.8.8 (in combinatie met artikelen 27.4.3 en 27.4.6) van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" is de bevoegdheid opgenomen om de gewenste bestemmingswijziging te kunnen realiseren. Er wordt hiermee toepassing gegeven aan de zogeheten bonussloopregeling

4.8.8 Bonussloopregeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de naastgelegen bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschap' of 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap' al dan niet met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', onder de voorwaarde dat op de betreffende gronden sloop heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in 4.4.5, 4.4.6, 5.4.3, 5.4.4, 8.4.2, 8.4.3, 27.4.3 en 27.4.6.

27.4.3 Inhoud woonhuis vergroten via bonussloopregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 27.2.1 onder c ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt en de inhoud van de woning per 100 m² sloop met niet meer dan 50 m³ mag worden vergroot tot een maximum inhoud van 850 m³;
- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd. Voor zover gesitueerd binnen het plangebied dient de aanvraag voor omgevingsvergunning te worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.10, 4.8.8, 5.8.8, 6.6.10, 7.6.9 of 8.8.5.

27.4.6 Oppervlakte aan bijgebouwen vergroten via bonussloopregeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 27.2.2 onder c ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, onder de voorwaarden dat:

- a. binnen het bestemmingsvlak zelf of elders bestaande gebouwen worden gesloopt. Daarbij geldt dat maximaal 100 m² als bijgebouw bij de woning is toegestaan, met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen meer bedraagt dan 100 m² ten hoogste 20% van deze meerdere oppervlakte behouden of vervangen mag worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 250 m²;
- b. verzekerd is dat de elders gesloopte oppervlakte aan gebouwen daar niet opnieuw kan worden gebouwd. Voor zover gesitueerd binnen het plangebied dient de aanvraag voor omgevingsvergunning te worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid in 3.7.10, 4.8.8, 5.8.8, 6.6.10, 7.6.9 of 8.8.5.

Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en wordt gemotiveerd waarom aan de gestelde criteria en voorwaarden voor wijziging wordt voldaan.

Het betreft daarbij de volgende twee voorwaarden:

1. het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van een wijzigingsplan als basis voor het doorvoeren van de bestemmingsplanwijziging;
2. het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

Met dit wijzigingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

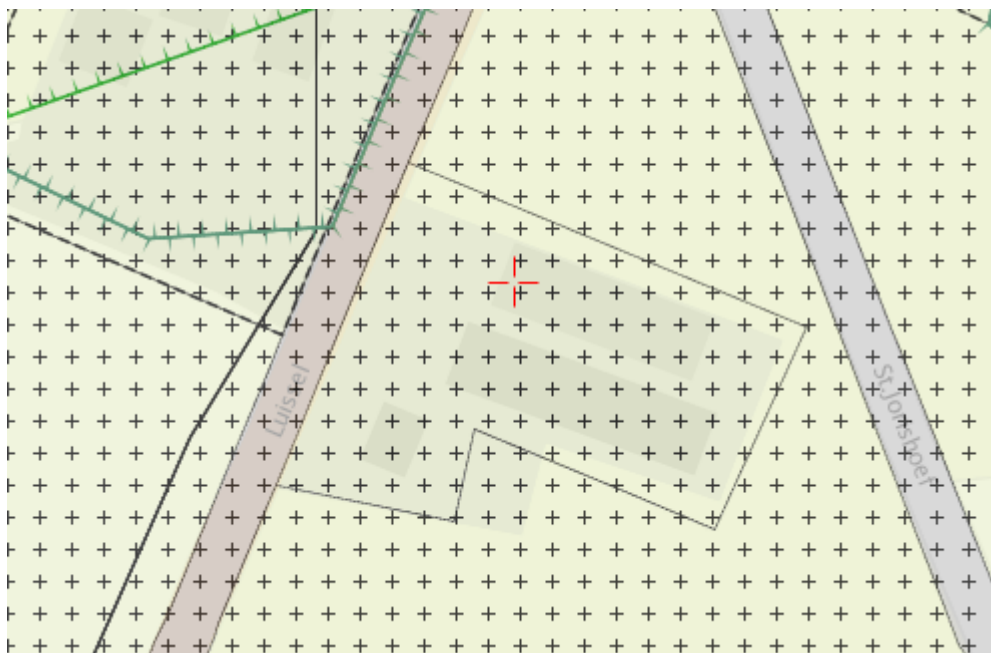
Binnen het wijzigings- c.q. plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Boxtel, zoals vastgesteld op 10 april 2012.

De vigerende bestemming is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en ook rusten de dubbelbestemmingen 'Waarde – Attentiegebied EHS', 'Waarde – Archeologie-Categorie 4', 'Waarde – Waardevolle vegetaties' op het plangebied. Verder is ook nog de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' aanwezig.

Op de volgende pagina zijn een luchtfoto en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" opgenomen met daarop aangegeven het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het wijzigingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 komt het ruimtelijk beleidskader aan bod. Voor een beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten en in feite de motivatie dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden en -criteria wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 tot slot gaat in op de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Detailinformatie locatie
Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf
Bestemd voor: agrarisch
Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS
Bestemd voor: waarde
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - Categorie 4
Bestemd voor: waarde
Dubbelbestemming Waarde - Waardevolle vegetaties
Bestemd voor: waarde
Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
Artikelnummer: 52.5
Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone
3.52

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan geeft een juridische regeling voor de realisatie van de gewenste bonussloopregeling. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

2.2 Bestaande situatie

Op de locatie Luissel 19 zijn een bedrijfswoning en een tweetal agrarische schuren aanwezig. Deze woning doet dienst als bedrijfswoning behorende bij het voormalige varkensbedrijf.

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van de locatie Luissel 19 is met de eigenaar van de locatie Liempdseweg 24 overeengekomen dat hij 1.050 m² aan bedrijfsbebouwing sloop. Hiertoe kan op de locatie Liempdseweg 24, zoals beschreven in de artikelen 27.4.3 en 27.4.6 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", de aanwezige woning uitgebreid worden tot 850 m³ en kunnen er aan- en bijgebouwen opgericht worden tot 250 m². Conform de bonussloopregeling, zoals beschreven in artikel 4.8.8, dient op de locatie Luissel 19 de vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gedeeltelijk gewijzigd te worden in de bestemming 'Agrarisch' en dient op de gronden van het plangebied welke de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch gebied' behouden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' opgenomen te worden.

Als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan is de nieuwe situatie na sloop van de stalruimte opgenomen.

3. Ruimtelijk beleidskader

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

De voorziene bestemming 'Agrarisch' past binnen de voorwaarden genoemd in de artikelen 27.4.3 en 27.4.6, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.8.8 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011". In het kader van dit moederbestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is derhalve niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een nieuwe beleidsmatige afweging te maken, ook niet omdat in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging. In voorliggend wijzigingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op het ruimtelijk-planologische beleid.

4. Milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn bij onderhavige ontwikkeling op de locatie Luissel 19.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011" zijn de meeste aspecten reeds verantwoord en bovendien stelt artikel 4.8.8 geen nadere voorwaarden en criteria om via de bonussloopregeling tot de gewenste bestemmingswijziging te komen. Om voormelde redenen wordt in dit hoofdstuk slechts kort aandacht besteed aan de voor dit geval meest relevante milieuhygiënische en ruimtelijke deelaspecten.

Landschappelijke inpassing is niet aan de orde, enerzijds omdat dit niet als voorwaarde voor wijziging is gesteld en anderzijds omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt. Het betreft slechts de gedeeltelijke omzetting van een bestaande agrarische bedrijfsbestemming in een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Van een aantasting van bestaande landschappelijke kwaliteiten of kenmerken is geen sprake.

In en nabij het plangebied komt verder geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Daarnaast levert het wijzigingsplan ook geen belemmering op voor omliggende (agrarische) bedrijven en woonfuncties.

In dit hoofdstuk 4 is inhoudelijk aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden, de locatiekeuze en de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten voor de directe en indirecte omgeving. Algehele conclusie is dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de directe omgeving.

5. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan worden de regels welke gelden voor de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' gedeeltelijk gewijzigd in de regels welke thans gelden voor de bestemming 'Agrarisch'. Verder wordt aan de gronden van het plangebied welke de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch gebied' behouden de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' toegevoegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van de (project)omgevingsvergunningprocedure zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het bouwplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het inspraaktraject kan worden overgeslagen, omdat in het kader van dit wijzigingsplan geen nationale of provinciale belangen in het geding zijn. De voorziene planwijziging past immers binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.8.8 van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2011". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een nieuwe beleidsmatige afweging te maken, ook niet omdat in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging.