

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1342991
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Demi Jordans

Onderwerp

1342991 – College- en raadsvoorstel ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch'

Status

Oordeelvormend en besluitvormend

Voorstel Raad

1. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch', bekend onder de IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01Broekstr5Esch-VST1 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

De Broekstraat 5 te Esch heeft momenteel een agrarische bestemming. De bedrijfslocatie bestaat uit een karakteristieke langgevelboerderij, een voormalige melkveestal, een voormalige varkensstal en een cultuurhistorisch waardevolle schob. De locatie maakt onderdeel uit van Landgoed Beukenhorst en is tot 1 november 2016 als agrarisch bedrijf in gebruik geweest. Het ging om een gemengd bedrijf met vleesvee en paarden.

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Daarbij worden de voormalige bedrijfsgebouwen en erfverhardingen gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle schob blijft behouden en wordt in gebruik genomen als berging. Als gevolg van het bestemmingsplan wordt het voormalig (in pandige) stalgedeelte bij de woning getrokken. De langgevelboerderij krijgt daardoor een inhoud van 1.275 m³.



Luchtfoto met te behouden bebouwing met langgevelboerderij (A), de cultuurhistorisch waardevolle schob (B) en te saneren bebouwing en erfverharding.

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Wonen', waardoor het mogelijk wordt om de langgevelboerderij naar een reguliere burgerwoning om te vormen. De cultuurhistorisch waardevolle schob wordt behouden en in gebruik genomen als berging. Het aanwezige groen op het perceel wordt beschermd en is als zodanig op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangeduid en opgenomen in de landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het plan voldoet aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan in het bestemmingsplan opgenomen en bevat het plan een berekening voor de kwaliteitsverbetering. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat uit het saneren van 895 m² aan agrarisch bedrijfsgebouwen en 1.235 m² aan erfverharding, het realiseren van een hakhoutsingel, renovatie van de langgevelboerderij

en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schob. Ter plaatse van de schob en het groen zijn in het bestemmingsplan op de verbeelding aanduidingen opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Het initiatief draagt bovendien bij aan de versterking van het Landgoed Beukenhorst, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. Aan de rand van het landgoed en waar de planlocatie is gelegen is sprake van open agrarisch gebied. Met de landschappelijke inpassing die onderdeel uitmaakt van het plan is daar rekening mee gehouden.

1.2. Er vindt milieuwinst plaats

Sanering van het bedrijf levert een positieve bijdrage aan de natuurkwaliteit, alsmede een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De voormalig veehouderij ligt direct naast een gebied dat is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant en levert bij het in werking zijn daarvan een aandeel in de stikstofdepositie op dit gebied. In de directe omgeving zijn bovendien enkele (burger)woningen gelegen. De herbestemming zorgt ervoor dat nieuwe bedrijfsvoering op het perceel is uitgesloten. Tot slot wordt via een specifieke aanduiding met het initiatief de aanleg van ongeveer 300 m² zonnepanelen mogelijk gemaakt. Dit sluit aan bij de doelstelling van de gemeente met betrekking tot de energietransitie.

1.3. De bestuurlijke partners kunnen instemmen met het plan

Het conceptbestemmingsplan is vooraf naar de provincie Noord-Brabant en waterschap de Dommel gestuurd. Het waterschap is akkoord met het bestemmingsplan. De provincie is eveneens akkoord met het plan maar vraagt wel om de bestaande landschappelijke waarden in het bestemmingsplan te borgen en de cultuurhistorische waarden breder te beschermen. Via de regels en de verbeelding is voor de landschappelijke waarden als de cultuurhistorische schob een bestemming respectievelijk een aanduiding met beschermende regels opgenomen. Ook is het plan voorgelegd aan de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (Wubbb). Het advies van de Wubbb om de bestaande landschappelijke elementen te behouden en te beschermen is in het bestemmingsplan verwerkt.

1.4. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Hoewel door dit bestemmingsplan alleen gebouwen en verhardingen verdwijnen, hebben initiatiefnemers omwonenden benaderd en hun plannen voorgelegd. Uit de bijeenkomst, die op 22 augustus 2023 is gehouden, zijn enkel positieve reacties naar voren gekomen. Dit is verwoord in de paragraaf 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1. Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient, indien sprake is van de bouw van 1 of meer woningen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12 lid 2a van de Wro kan hiervan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemers is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal bestaande uit gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Kantttekeningen

1.1. Er wordt afgeweken van de maximale inhoudsmaat van woningen in het buitengebied

In de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' wordt een maximale inhoud van 750 m³ aangehouden voor een burgerwoning. In dit geval is het echter redelijk om van de inhoudsmaat af te wijken omdat:

- de initiatiefnemer niet voor splitsing van de langgevelboerderij opteert;
- het een reeds bestaand pand is waarbij geen sprake is van enige uitbreiding;
- de ontstane situatie een logisch uitvloeisel is van de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming, waardoor het stalgedeelte in de boerderij bij de woning wordt getrokken

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek van de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft hier alleen een faciliterende rol. Voor de ambtelijk bestede uren zijn de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Daarnaast komen zowel de kwaliteitsverbetering van het landschap als de mogelijke planschade voor rekening van initiatiefnemer.

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. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij 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 omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad informeren wij initiatiefnemers en de indieners van de zienswijzen hierover.

Publicatie

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke (wettelijke) wijze na de vaststelling daarvan gepubliceerd.

Boxtel, 12 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan

Raadsbesluit

Registratienr.: 1342991

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch', bekend onder de IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01Broekstr5Esch-VST1 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 april 2024;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden

Collegevoorstel

Onderwerp

1342991 – College- en raadsvoorstel ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch'

Samenvatting

De Broekstraat 5 te Esch heeft momenteel een agrarische bestemming. De bedrijfslocatie bestaat uit een karakteristieke langgevelboerderij, een voormalige melkveestal, een voormalige varkensstal en een cultuurhistorisch waardevolle schob. De locatie maakt deel uit van Landgoed Beukenhorst en is tot 1 november 2016 als agrarisch bedrijf in gebruik geweest. Het ging om een gemengd bedrijf met vleesvee en paarden.

De agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Daarbij worden de voormalige bedrijfsgebouwen en erfverhardingen gesaneerd. De cultuurhistorisch waardevolle schob blijft behouden en wordt in gebruik genomen als berging. Als gevolg van het bestemmingsplan wordt het voormalig (in pandige) stalgedeelte bij de woning getrokken. De langgevelboerderij krijgt daardoor een inhoud van 1.275 m³.

Op 11 april 2023 heeft uw college een positief principebesluit genomen. Vervolgens heeft uw college op dinsdag 21 november 2023 ingestemd met de start van de procedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch' heeft van woensdag 6 december 2023 tot en met dinsdag 16 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel college

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Broekstraat 5, Esch', bekend onder de IMRO-code NL.IMRO.0757.BP01Broekstr5Esch-VST1 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.