

Registratienr.: 1242800

Openbaar

Onderwerp

1242800 - Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Koppenhoefstraat 6 in Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen en daarmee de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Koppenhoefstraat 6 in Boxtel gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 6 te Boxtel' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Inleiding

Het bedrijf in bouwmaterialen dat is gevestigd aan de Koppenhoefstraat 6 in Boxtel is voornemens om zijn bebouwing uit te breiden om hiermee onder andere de toegestane buitenopslag te verminderen. Om deze reden is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld.

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 juli tot en met donderdag 13 augustus 2020. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. De aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen'.



Het bedrijf aan de Koppenhoefstraat in 2019

BPG Boxtel is een positief bestemde groothandel in bouwmaterialen/hout met detailhandel in bouwmaterialen. Het is samen met het gelieerde bedrijf Van Aarle kozijnen gevestigd aan de Koppenhoefstraat 6 in Boxtel op een perceel van ca 14.000 m². Voor dit perceel is in 2014 door de ABRvS uitspraak gedaan op het beroep dat door BPG Boxtel/ van Aarle was aangetekend. Het beroep was gericht tegen de regeling in het bestemmingsplan dat buitenopslag wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Legalisatie was wel mogelijk door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft echter geoordeeld dat buitenopslag aangemerkt dient te worden als bestaand legaal gebruik en dat dit ten onrechte als strijdig gebruik is aangemerkt. Het raadsbesluit is om die reden voor het onderhavige perceel vernietigd. Dit betekent dat het vorige bestemmingsplan Buitengebied 2006 nog het geldende bestemmingsplan is.

Momenteel is op het perceel maximaal 4257 m² bebouwing toegestaan. De wens is om de bebouwing uit te breiden naar maximaal 8757 m². Deze bebouwing, die in fasen gerealiseerd wordt is deels bedoeld om te verduurzamen en om de buitenopslag te verminderen. Daarnaast is de wens om een meer comfortabele winkelervaring te creëren voor klanten en een visuele verbetering van het bedrijf te krijgen.

Beoogd resultaat

Het doel van dit bestemmingsplan is om de initiatieven juridisch-planologisch te vertalen in actueel juridisch – ruimtelijk toetsingskader. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan regelt daarnaast dat buitenopslag op deze locatie bij recht is toegestaan.

Argumenten

1.1 *De zienswijze is tijdig en gemotiveerd ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 6 in Boxtel' heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze inzagetermijn kon door eenieder zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt, we hebben één zienswijze ontvangen. Het bestemmingsplan is aan de hand hiervan aangevuld en verbeterd. In de nota van zienswijzen en wijzigingen kunt u een samenvatting vinden van de zienswijze en de reactie daarop. Hier kunt u ook vinden hoe de opmerkingen vertaald worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 *De bebouwing is passend in de omgeving*

In de Koppenhoefstraat is de agrarische functie in de loop der jaren van mindere betekenis geworden. Naast een paar burgerwoningen zijn er enkele niet-agrarische bedrijven (Classic Park en tractorhandel Veroude) gevestigd. Er is nog één agrarisch bedrijf aanwezig. BPG Boxtel valt in deze omgeving zeker niet uit de toon. BPG Boxtel wil met het uitbreiden van de bebouwing deels de bestaande buitenopslag verminderen. Dit zal de uitstraling van het bedrijf op de omgeving ten goede komen. Bijkomend pluspunt is dat de bebouwing landschappelijk ingepast gaat worden. Voor klanten heeft de bebouwing als voordeel dat ze onder alle weersomstandigheden de materialen rustig kunnen bekijken en eventueel kunnen laden. Het gaat hier overigens zeker niet om een uitbreiding van de oppervlakte van het bestaande bouwperceel of bestemmingsvlak. Gezien de ligging van het bedrijf is dat ook op termijn niet aan de orde.

2.1 *Kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en energieopwekking maken deel uit van de plannen*

De initiatiefnemer gaat zowel in zijn nieuwe als bestaande bebouwing het accent leggen op energiebesparing en het toepassen van duurzame energievoorzieningen. Hiermee kiest hij voor een duurzame inzet van de bebouwing. De kwaliteitsverbetering die onderdeel uitmaakt van het plan kan niet in de directe omgeving van het bedrijf uitgevoerd worden. Daarom heeft de natuurwerkgroep Liempde een notitie gemaakt met daarin voorstellen over compensatie elders in onze gemeente. Lukt het de initiatiefnemer niet om de compensatiemogelijkheden toe te passen dan wordt het bedrag voor de kwaliteitsverbetering op de rekening van de gemeente overgemaakt. In dat geval bepaalt de gemeente op welke locatie de kwaliteitsverbetering toegepast wordt. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2.2 *Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening*

Allereerst wordt recht gedaan aan de uitspraak van de ABRvS van 20 juni 2014. In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Boxtel was buitenopslag niet toegestaan. Maar de afdeling heeft geoordeeld dat buitenopslag aangemerkt dient te worden als bestaand legaal gebruik en dat het daarom onterecht als strijdig gebruik was aangemerkt. De buitenopslag valt nu onder het overgangsrecht. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt de situatie juridisch en planologisch gereguleerd. Naast dit punt is in de ruimtelijke onderbouwing en in de beantwoording van de zienswijze te lezen dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Planologisch zijn er geen belemmeringen.

Kanttekeningen

1.1 *Initiatief leidt tot extra versterking in het buitengebied*

Het plan voorziet in een toename van de bebouwing in het buitengebied wat we in beginsel als niet wenselijk zien. In deze situatie krijgen we er een visuele verbetering van het terrein voor terug. Dat is deels omdat de ontsierende buitenopslag wordt verminderd en deels omdat de overige, bestaande, openluchtactiviteiten aan het zicht worden onttrokken.

1.2 *De buitenopslag verdwijnt niet helemaal*

De gewenste bebouwing wordt in fasen uitgevoerd. Naarmate er meer bebouwing wordt gerealiseerd is steeds minder behoefte aan deze buitenopslag.

Financiën

De gemeente heeft voor dit plan een faciliterende rol, het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Middels een ondertekende anterieure overeenkomst zijn hier de afspraken over vastgelegd. Daarnaast worden er door de initiatiefnemer leges betaald. Hiermee is de inzet van de ambtelijke uren voldoende geborgd.

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.

Registratienr.: 1242800

Openbaar

Communicatie

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

Boxtel, 15 september 2020
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de loco-secretaris,
M. Schagen van Leeuwen

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

- 1 Regels april 2020
- 2 Toelichting april 2020
- 3 Verbeelding def.
- 4 Nota van zienswijzen en wijzigingen
- 5 Compensatiemogelijkheden NWGL

Ter inzage

1. n.v.t.

Contactpersoon

Mw. K. Wolf

Registratienr.: 1242800

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020;

Besluit

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen en daarmee de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Koppenhoefstraat 6 in Boxtel gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Koppenhoefstraat 6 te Boxtel' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 8 december 2020;

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

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden