

Registratienr.: 1299851
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

Onderwerp

1299851 - Vaststelling bestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' vast te stellen en hiermee de hierin benoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' in Esch, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01RUITINGESCH-VST1 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Registratienr.: 1299851
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

Inleiding

Het plan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7 maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkeling De Ruiting. Op verzoek van initiatiefnemers (buurtschap de Ruiting en RvR-maatschappij) is voor de verdere uitwerking door de gemeente Haaren ingestemd met het voorbereiden van twee afzonderlijke bestemmingsplannen: 'Nieuw Koolwijk' voor de RvR-ontwikkeling en 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' voor de particuliere initiatieven. Dit voorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' dat toeziet op het herbestemmen van een intensieve veehouderij en rundveehouderij naar een zorglocatie met dagbesteding en beschermd wonen (16-18 plekken) en kleinschalige recreatie in de vorm van bed&breakfast met boerenterras. Daarnaast maakt dit plan kleinschalige uitbreiding van bebouwing bij de bestaande woonlocaties mogelijk. Deze ontwikkelingen vinden plaats in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' heeft van 4 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en in concept beantwoord in de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7'. Uw raad wordt voorgesteld deze nota vast te stellen en daarmee de daarin opgenomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Op basis van deze nota wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het beëindigen van de agrarische bedrijfsbestemmingen (veehouderijen) en het mogelijk maken van de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden op de locaties De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7 en de daarmee samenhangende natuur- en landschapsontwikkeling.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' is onderdeel van gebiedsontwikkeling De Ruiting.

Het gebied De Ruiting in Esch is een belangrijke schakel om het beekdal van de Essche Stroom met het Helvoirtbroek te verbinden. In verschillende beleidsstukken van Provincie, Waterschap en in de gemeentelijke Structuurvisie is daarom ook specifieke aandacht voor dit gebied vanwege de kansen die hier liggen voor recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling. Door een deel van de bewoners van het buurtschap De Ruiting wordt al jarenlang aan een plan gewerkt waarmee invulling wordt gegeven aan deze doelen. Vooral de transformatie van het agrarische gebruik naar nieuwe functies bleek financieel lastig. Om ook dit mogelijk te maken is samenwerking gezocht met de Provincie en het plan uitgebreid met een Ruimte voor Ruimteontwikkeling (de realisatie van zes Ruimte voor Ruimte woningen, omdat vanwege de ligging in het buitengebied reguliere woningbouw hier geen optie is) op de locatie De Ruiting 2b in Esch (Nieuw Koolwijk). Op 24 september 2015 besloot de gemeenteraad van Haaren in principe medewerking te verlenen aan het plan voor gebiedsontwikkeling De Ruiting. Dit plan is nu nader uitgewerkt tot twee bestemmingsplannen, waaronder het nu voorliggende bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7'.

Registratienr.: 1299851
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

1.2 Door de lange voorgeschiedenis zijn er gevoeligheden in het buurschap De Ruiting ontstaan waar we begrip voor hebben.

Op basis van goede ruimtelijke ordening is het plan beoordeeld in het besef dat er meningsverschillen zijn, welke we meegenomen hebben in onze integrale afwegingen.

1.3 De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord en er worden geen wijzigingen voor het bestemmingsplan voorgesteld.

Er zijn 4 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7'. In 1 van deze zienswijzen constateert het Waterschap dat de waterbelangen voldoende geborgd worden in het bestemmingsplan. De overige 3 zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden die hun zorgen voor overlast kenbaar maken.

2.1 De procedure is conform de wet gevolgd en het plan onderbouwt een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Dit bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van een intensieve veehouderij en rundveehouderij, kleinschalige uitbreiding bebouwing bestaande woonlocaties en natuur- en landschapsontwikkeling. De inpasbaarheid van deze ontwikkelingen is onderzocht op basis van de geldende wet- en regelgeving. Op basis hiervan is in de toelichting van het bestemmingsplan geconstateerd dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ter voorbereiding op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn alle relevante instanties gehoord. Ook is iedereen in de gelegenheid gesteld aan ons college een inspraakreactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen en heeft iedereen de mogelijkheid gehad om hierover een zienswijze kenbaar te maken aan uw gemeenteraad. Besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan en een exploitatieplan is een wettelijke bevoegdheid van uw gemeenteraad.

3.1 Het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure overeenkomst.

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die mogelijk voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met initiatiefnemers is daarom door de gemeente Haaren een anterieure overeenkomst gesloten met daarin onder andere de afspraken over het kostenverhaal. Op grond hiervan zijn eventuele planschadekosten die voortvloeien uit vaststelling van dit bestemmingsplan voor initiatiefnemers. Hierdoor is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet aan de orde.

Kanttekeningen

-

Financiën

De anterieure overeenkomst regelt onder andere de afspraken over het kostenverhaal. Op grond hiervan zijn de kosten voor eventuele planschadekosten die voortvloeien uit vaststelling

Registratienr.: 1299851
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Lidia Verduijn

van dit bestemmingsplan voor de initiatiefnemer. Voor de gemeente heeft dit bestuurlijk behandelvoorstel een budgettair neutraal effect.

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 wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van 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.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. Ook wordt iedereen die een zienswijze heeft ingediend geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en de mogelijkheid een verzoek tot voorlopige voorziening en beroep in te dienen bij de Raad van State.

Boxtel, 11 oktober 2022
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
V.C. Fijneman

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7
2. Ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7

Contactpersoon

Lidia Verduijn, projectleider/adviseur team landelijk gebied, l.verduijn@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1299851

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022;

Besluit

1. De 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' vast te stellen en hiermee de hierin benoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' in Esch, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01RUITINGESCH-VST1 vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 20 december 2022;

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

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1299851

Onderwerp

1299851 - Vaststelling bestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7

Samenvatting

Het plan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7 maakt onderdeel uit van gebiedsontwikkeling De Ruiting. Dit voorstel heeft betrekking op het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' die toe ziet op het herbestemmen van een intensieve veehouderij en rundveehouderij naar een zorglocatie met dagbesteding en beschermd wonen (16-18 plekken) en kleinschalige recreatie in de vorm van bed&breakfast met boerenterras. Daarnaast maakt dit plan kleinschalige uitbreiding van bebouwing bij de bestaande woonlocaties mogelijk. Deze ontwikkelingen vinden plaats in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' heeft van 4 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. Hierover is de concept 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' voorbereid. Het bestemmingsplan is nu gereed om voor vaststelling voorgelegd te worden aan de raad.

Voorstel

1. De raad voor te stellen:
 - a. de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' vast te stellen en hiermee de hierin benoemde zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - b. het bestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' in Esch, bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP01RUITINGESCH-VST1 vast te stellen;
 - c. geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Besluit

Datum: