

Registratienr.: 1257702

Onderwerp

1257702 - gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde'

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde Nota van wijzigingen;
2. De bijgevoegde Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' maakt het mogelijk de agrarische bedrijfsbestemming van de voormalige varkenshouderij om te zetten naar een verhuurbedrijf en een bed and breakfast. Daarnaast mogen de eigenaren de huidige tweede bedrijfswoning als burgerwoning gebruiken.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' heeft van 12 november tot en met 23 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn in deze termijn drie zienswijzen ontvangen op het plan. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan deels verbeterd en aangepast.

Beoogd resultaat

De agrarische bedrijfsbestemming van de voormalige varkenshouderij omzetten naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van een verhuurbedrijf en een bed and breakfast en de bestaande tweede bedrijfswoning een woonbestemming te geven zodat deze als burgerwoning gebruikt kan worden.

Argumenten

1.1 Het plan leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Er wordt ruim 1900 m² aan verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt. De overblijvende schuur wordt weliswaar vergroot tot 1000 m² maar ook gerenoveerd. Deze ingrepen zorgen voor een visuele verbetering van het terrein. Het bouwvlak wordt ongeveer 9300 m² kleiner, de bedrijfsbebouwing ligt in de nieuwe situatie compact bij elkaar. Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Bij het maken van dit landschappelijk versterkingsplan zijn de beleidsregels uit 'De ambitie van Boxtel' toegepast.

Registratienr.: 1257702



Situatie Gemondesestraat 10 en 12 in 2019. De roodomrande schuur wordt niet gesloopt.

1.2 Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt ingezet als B&B.

In de 'Structuurvisie verfrissend Boxtel 2011' staat dat Boxtel toerisme en recreatie tot een volwaardige bedrijfstak wil ontwikkelen. Dit bestemmingsplan draagt bij aan dit uitgangspunt.

1.3 De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen

Het bestemmingsplan is aan de hand van de zienswijzen aangevuld en verbeterd. Een overzicht van de wijzigingen kunt u vinden in de Nota van wijzigingen.

2.1 Op het plan zijn zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze termijn kon door eenieder zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn deels ontvankelijk, deels niet ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond en deels om ter kennisname aan te nemen. Ze staan samengevat in de Nota van zienswijzen en zijn voorzien van een reactie.

3.1 Met een planschadeovereenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd.

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Kosten voor de planvorming worden betaald door initiatiefnemer. Het gaat hier niet om een bouwplan in de zin van de artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Daarom is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen. Wel is er een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer, zodat dit risico toch is afgedekt. Ook brengen we leges in rekening bij de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Bedrijven dienen zich bij voorkeur op een industrieterrein te vestigen

Bij beëindiging van agrarische bedrijven gaat in veel gevallen de voorkeur uit naar hergebruik van de bebouwing door andere agrarische bedrijven. Dit is niet altijd mogelijk, de tendens is immers dat het aantal agrarische bedrijven afneemt. Maatwerk kan dan een oplossing bieden.

Registratienr.: 1257702

Uitgangspunt in zo'n geval is dat het plan moet zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voorliggend plan voorziet daarin.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011 geeft binnen de huidige bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels voor een inpandige opslag van statische goederen tot 1000 m². In dit geval gaat het niet om een nevenfunctie, de 1000 m² opslag en verhuur worden hier immers de hoofdactiviteit. Toch zou je de voorwaarden, waar het plan aan voldoet, kunnen zien als kaderstellend. Ook is in de toelichting van dit bestemmingsplan te lezen dat het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

In een ondertekende planschadeovereenkomst zijn voor dit plan de financiële afspraken vastgelegd. De insteek van de gemaakte afspraken is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal wordt afgerond.

Uitvoering

Het bestemmingsplan treedt in werking op de eerste dag na afloop van de beroepstermijn. Belanghebbenden kunnen een beroep en een verzoek om een voorlopige voorziening instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan tot gevolg hebben dat het plan of bepaalde onderdelen van het plan (nog) niet in werking kunnen treden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk manier gepubliceerd in 'de Meierij', de Staatscourant, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Boxtel. De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Dat doen we ook bij de partijen die een zienswijze op het plan hebben gegeven.

Boxtel, 13 april 2021
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
A.E. Kraal

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

- 1 Verbeelding Gemondesestraat 10-12
- 2 Regels Gemondesestraat 10-12
- 3 Toelichting Gemondesestraat 10-12
- 4 Nota van zienswijzen Gemondesestraat 10-12
- 5 Nota van wijzigingen Gemondesestraat 10-12

Registratienr.: 1257702

Ter inzage

-

Contactpersoon

K. Wolf

Registratienr.: 1257702

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 april 2021;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde Nota van wijzigingen;
2. De bijgevoegde Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' geen exploitatieplan noodzakelijk is.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 8 juni 2021;

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

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1257702

openbaar

Onderwerp

1257702 - gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde'

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' maakt het mogelijk de agrarische bedrijfsbestemming van de voormalige varkenshouderij om te zetten naar een verhuurbedrijf en een bed and breakfast. Daarnaast mogen ze de huidige tweede bedrijfswoning als burgerwoning gebruiken. Op 6 oktober 2020 gaf u een akkoord om dit bestemmingsplan ter inzage te leggen met voor eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' heeft van 12 november tot en met 23 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn in deze termijn 3 zienswijzen ontvangen op het plan. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan deels verbeterd en aangepast.

Voorstel

De raad te verzoeken om:

1. Het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde Nota van wijzigingen;
2. De bijgevoegde Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Gemondesestraat 10- 12, Liempde' geen exploitatieplan noodzakelijk is;

Besluit

Datum: