

Registratienr.: 1294057

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Team: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Karin Wolf

Betrokken medewerkers: KW en JvG

Onderwerp

1294057- principeverzoek herontwikkeling kwekerij Schijndelsedijk 3

Samenvatting

Eigenaar van het glastuinbouwbedrijf aan de Schijndelsedijk 3 is voornemens zijn bedrijvigheden ter plaatse te stoppen. Op 18 juni 2020 liet hij middels een verzoek weten dat hij mogelijkheden onderzoekt om zijn kwekerij te saneren en, door het aankopen van 2 ruimte voor ruimte titels, het terrein een andere invulling te geven. In augustus 2021 ontvingen we een gewijzigde ruimtelijke indeling voor dit plan. De bestaande bedrijfswoning wordt in het nieuwe plan omgezet naar een burgerwoning. Wens is om bij deze bedrijfswoning een bijgebouw van 250 m² te behouden.

Het voorstel is om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Voorstel

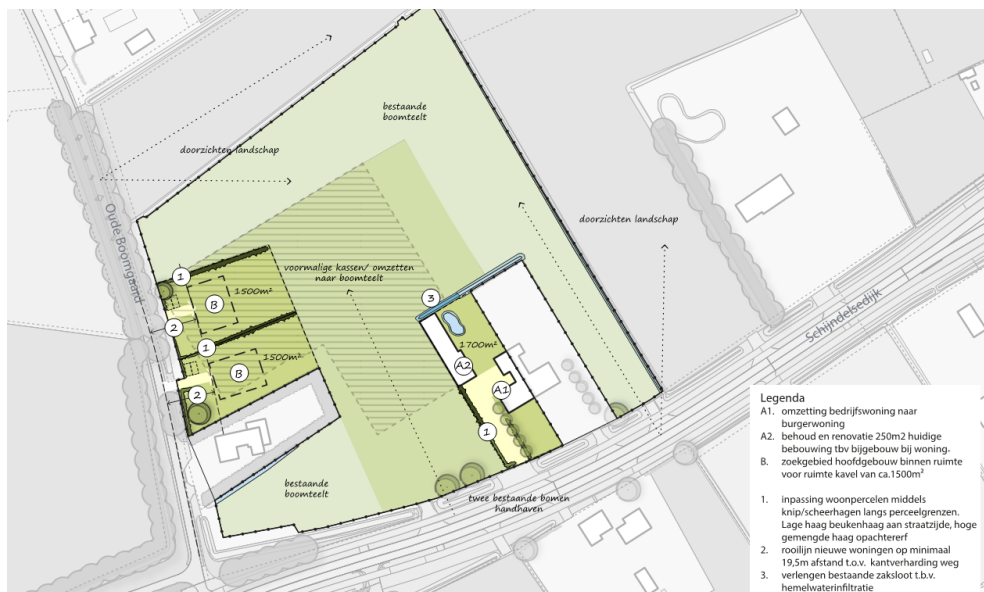
1. In principe medewerking te verlenen aan het verzoek voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' in deels de bestemming 'Agrarisch' en deels de bestemming 'Wonen' waarbij een bestaande bedrijfswoning om wordt gezet naar een burgerwoning met een bijgebouw van 250 m²;
 2. In principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling van 2 ruimte voor ruimte kavels;
 3. In principe medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de bestaande boomteelt;
 4. In te stemmen met de bijgevoegde brief in bijlage 3 waarbij u uw principestandpunt inclusief voorwaarden bekendmaakt aan de adviseur van initiatiefnemers.
-

Inleiding

We hebben een verzoek ontvangen voor de locatie Schijndelsedijk 3 in Boxtel. Op deze locatie is sinds 1978 een perkplantenkwekerij (glastuinbouw) gevestigd. De eigenaar heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en is op zoek naar een mogelijk andere invulling van de bedrijfslocatie. Het voorstel dat hij ons voor heeft gelegd bestaat uit het beëindigen en saneren van het bedrijf, de bestaande bedrijfswoning om zetten naar een burgerwoning met een bijgebouw van 250 m² en de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels. De laatstgenoemde kavels waren in beginsel georiënteerd op de Schijndelsedijk. Na ambtelijk overleg is op het eerste verzoek een wijziging gekomen waarbij de ruimte voor ruimte kavels aan de Oude Boomgaard worden gesitueerd. Tevens ligt er de wens om de bestaande boomteelt verder uit te breiden. In bijlage 1 en 2 kunt u de verzoeken vinden.



Planlocatie Schijndelsedijk 3, kadastraal bekend als R 37(deels) (bron: luchtfoto 2021mijngemeentedichtbij). De glasopstanden zijn duidelijk zichtbaar op het terrein, de bestaande bedrijfswoning is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het te ontwikkelen perceel. (bron: luchtfoto MijnGemeenteDichtbij 2021)



Beoogde situatie met in het zuidoosten de bestaande (bedrijfs)woning. Aan de westelijke zijde (Oude Boomgaard) zijn de beoogde ruimte voor ruimte woningen ingetekend. (bron: principeschets BRO - ontwikkeling bedrijfsbeëindiging en Ruimte voor Ruimte kavels Schijndelsedijk 3 te Boxtel)

Beoogd resultaat

Het voorstel beoogt een positief principebesluit op het betreffende verzoek.

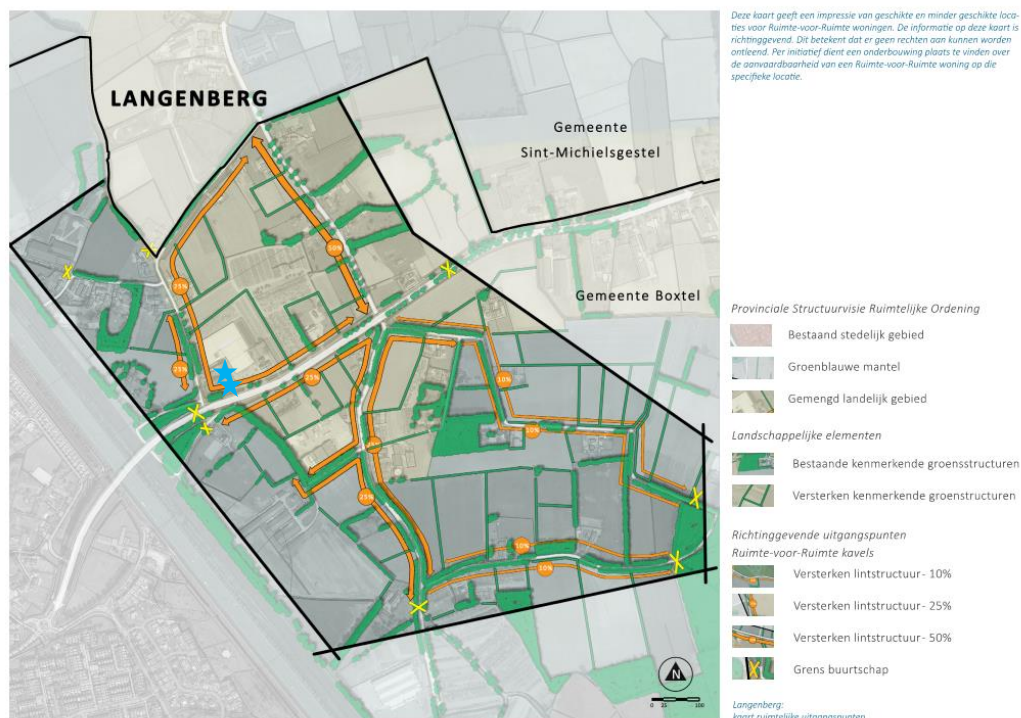
Argumenten

1.1 Een bestemmingswijziging glastuinbouw naar wonen past binnen onze regels

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie aan de Schijndelsedijk 3 in Boxtel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Op het perceel zijn de regels die horen bij Agrarisch – Glastuinbouw van toepassing. Binnen deze regelset is onder [artikel 5.8.5](#) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die u de bevoegdheid geeft om, onder voorwaarden, de vigerende bestemming te wijzigen in de bestemming wonen in combinatie met een bestemming 'Agrarisch'. Deze bevoegdheid kan worden gebruikt om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Met toepassing van de sloop-bonusregeling uit datzelfde artikel is een maximaal gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 250m² voor deze locatie mogelijk.

2.1 De ruimte voor ruimte kavels passen binnen de uitgangspunten van onze handreiking

In het buitengebied mogen géén extra burgerwoningen worden gerealiseerd. Dit staat in het provinciale ruimtelijke beleid. Een uitzondering op deze regel is de ruimte voor ruimte regeling. Een belangrijke voorwaarde om in aanmerking te komen voor de ruimte voor ruimte regeling is dat het perceel waar de nieuwe woning wordt opgericht moet zijn gelegen in bebouwingsconcentratie of -lint. In maart 2020 is via een handreiking ruimte voor ruimte voor acht Boxtelse buurtschappen inzichtelijk gemaakt dat ze in principe voldoen aan de uitgangspunten van een bebouwingsconcentratie- of lint. In de handreiking staan ook globale kaders voor de draagkracht per gehucht voor het toevoegen van woningen. De Oude Boomgaard ligt in buurtschap Langenberg. De handreiking geeft aan dat in principe op de voorgestelde locatie mogelijkheden zijn om de ruimte voor ruimte kavels te ontwikkelen.



Bron: handreiking ruimte voor ruimte kavels Boxtel maart 2020. De beoogde locaties voor de ruimte voor ruimte kavels worden aangeduid met blauwe sterretjes.

2.1 De entree van ons dorp verbetert visueel

Het bedrijf ligt aan oostelijke entree van Boxtel. De kassen, en de parkeerplaats die ervoor ligt, zijn nadrukkelijk aanwezig in het landschap. In het voorliggend plan wordt ongeveer 7.000m² glasopstand gesloopt, het waterbassin en een groot deel van de 2000 m² verharding verwijderd. Dit geeft, samen met de uit te voeren landschappelijke inpassing van het plan, een ruimtelijke verbetering van de locatie.

3.1 In de primair agrarische gebieden zonder waarden is boomteelt rechtstreeks toegestaan

Op de agrarische gronden aan de Schijndelsedijk 3 zijn geen bijzondere te beschermen waarden aanwezig. Het bestemmingsplan Buitengebied Boxtel 2011 laat op deze gronden boomteelt in beginsel rechtstreeks toe, tenzij op basis van de archeologische verwachtingswaarde een vergunningplicht van toepassing is. Voor een nieuw te maken partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Boxtel kan aansluiting worden gezocht bij de bestaande regelgeving.

4.1 Uw standpunt inclusief voorwaarden wordt bekend gemaakt bij initiatiefnemer.

In de brief in bijlage 3 is uw principestandpunt opgenomen. Daarnaast bevat deze brief alle voorwaarden die u tenminste op voorhand stelt aan deze ontwikkeling. Door akkoord te gaan met deze brief, voorkomt u dat er een verschil in interpretatie kan ontstaan over uw genomen besluit.

Kanttekeningen

2.1 Er is nog geen definitieve zekerheid over de haalbaarheid van alle gestelde voorwaarden

Pas na een positieve principe-uitspraak gaat initiatiefnemer verder aan de slag met het ontwerpbestemmingsplan en daarbij behorende onderzoeken. Hierin moet onder andere naar voren komen dat hij met zekerheid kan voldoen aan de voorwaarden zoals u ze stelt. Het plan is in deze fase op hoofdlijnen beoordeeld door verschillende relevante beleidsvelden. Uit deze beoordeling blijkt dat er naar verwachting geen planologische/ ruimtelijke obstakels zijn, zodat het initiatief uitvoerbaar is.

Financiën

Het is een particulier initiatief waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Met initiatiefnemer leggen we afspraken vast in een anterieure overeenkomst. De insteek van de te maken afspraken zal zijn dat het plan voor de gemeente kostenneutraal af kan worden gerond. Voor de inzet van ambtelijke uren brengen we op basis van de legesverordening de kosten in rekening.

Uitvoering

Als u instemt met het principeverzoek en besluit medewerking te verlenen, nodigen wij initiatiefnemer uit zijn plannen verder uit te werken in een ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, planologisch, economisch en maatschappelijk aanvaardbaar is.

Communicatie

U stelt adviseur van initiatiefnemers schriftelijk op de hoogte van uw besluit, door middel van een brief. In deze brief nemen we voorwaarden op die aansluiten bij ons beleid en de Interim omgevingsverordening van de provincie. In deze brief komen ook enkele aandachtspunten te staan die gegeven zijn vanuit de diverse vakdisciplines. Deze aandachtspunten gaan met name

over uit te voeren onderzoeken. Verdere communicatieactiviteiten zijn afhankelijk van uw besluitvorming.

Bijlagen

Bijlage 1	principevoorstel juni 2020
Bijlage 2	principevoorstel augustus 2021
Bijlage 3	Brief principebesluit voor adviseur van initiatiefnemers