

Ag. nr.: 11
Reg. nr.: 1410098
Datum: 20-05-14

Onderwerp

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014"

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen in het raadsvoorstel.
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014" (identificatienummer NL.IMRO.0757.BP03LadonkNW2014) ongewijzigd vast te stellen.
4. Te besluiten geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014" heeft betrekking op een beperkte aanpassing van het geldende bestemmingsplan voor enkele bedrijfspercelen in het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein Ladonk.

De aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt de samenwerkingsovereenkomst die op 28 november 2013 is gesloten tussen de gemeente en Milieu Service Brabant (MSB). Onderdeel van deze overeenkomst is het opstellen van voorliggend bestemmingsplan met als doel om de beoogde herontwikkeling en herinrichting van het perceel Schouwrooij 8 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Een van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst betreft de verplaatsing van de houtshredder-installatie naar een locatie buiten Boxtel. Door deze verplaatsing ontstaan mogelijkheden voor een herstructurering van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Schouwrooij 8. In samenhang hiermee is aan de oostzijde van het perceel een strook grond aan de gemeente verkocht ten behoeve van de aanleg van de verbindingsweg Ladonk-Kapelweg (VLK). Deze strook grond is buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Door de aankoop van deze strook is de aankoop of onteigening van de bedrijfspercelen aan de oostzijde van Colenhoef niet langer meer noodzakelijk. Daarom is in dit bestemmingsplan voor de strook aan de oostzijde van Colenhoef, waar in eerste instantie de VLK was geprojecteerd, een bestemming opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk" uit 2013.

Tevens is in het bestemmingsplan in overeenstemming met de samenwerkingsovereenkomst een aantal aanpassingen doorgevoerd in de regeling voor het perceel Schouwrooij 8 :

Ag. nr.: 11
Reg. nr.: 1410098

- als gevolg van de verkoop van een strook grond aan de oostzijde is de bestemmingsgrens en bouwgrens naar achter geplaatst;
- aan deze zijde van het perceel wordt een erfafscheiding/keerwand/geluidmuur met een bouwhoogte van 6 meter toegestaan;
- voor het bedrijf MSB is een betere op de toekomstige bedrijfsvoering toegesneden omschrijving opgenomen in de bedrijfsbestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2013 tot en met 30 januari 2014 ter inzage gelegen. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden op 19 december 2013 in de Staatscourant en in het Brabants Centrum. De vooraankondiging van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 21 november 2013.

Zienswijze

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door Het Groene Hart Brabant. Deze zienswijze, op 30 januari 2014 per fax ontvangen, is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze verzoekt Het Groene Hart Brabant om het bestemmingsplan niet vast te stellen op basis van de volgende argumenten :

1. het plan vloeit voort uit het ontwerpplan VLK en is daar oorzakelijk mee verbonden.
2. nut en noodzaak van het ontwerpplan is volledig afhankelijk van de kwestie of de VLK gerealiseerd zal worden. Hierover ontstaat pas zekerheid indien dit plan onherroepelijk is geworden hetgene nog geruime tijd zal duren.
3. dit heeft tot gevolg dat de realisatie van het ontwerpbestemmingsplan op dit moment niet verzekerd is waardoor niet aan de wettelijke vereiste dienaangaande kan worden voldaan.
4. het ontwerpplan is te prematuur en kan daarom beter in de wachtstand worden gezet tot zekerheid over de onherroepelijkheid over de VLK geschapen is.
5. het nu investeren in tijd, geld en besluitvorming legt een extra druk op het nog lopende beoordelingsproces van de gemeenteraad over het ontwerpbestemmingsplan VLK en beperkt daardoor de handelingsruimte van de raad, mede ook ten nadele van de belangenbehartiging door de appellanten.

Afweging zienswijze

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014" heeft geen betrekking op de aanleg van (een deel van) de VLK maar uitsluitend op de bedrijfsperven en aan weerszijden van Colenhoef. De door de gemeente aangekochte strook grond ten behoeve van de aanleg van de VLK maakt dan ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Deze strook grond wordt betrokken bij het nieuwe bestemmingsplan voor de VLK in welk kader op termijn bezwaren tegen de VLK naar voren kunnen worden gebracht.

De aanleiding voor deze herziening is gelegen in de herstructurering van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Schouwrooij 8. Vanwege de milieuhinder naar de omgeving wordt een

Ag. nr.: 11

Reg. nr.: 1410098

aanpassing van de bedrijfsactiviteiten op het perceel (onder andere in het Ontwikkelingsplan Ladonk 2011) als wenselijk beschouwd.

Eind 2012 heeft het bedrijf MSB zich tot de gemeente gewend met herstructureringsplannen van de Boxtelse activiteiten. Vervolgens zijn in 2013 de herstructureringsplannen in goed overleg tussen MSB, gemeente en de BOM nader uitgewerkt. Om aanspraak te kunnen maken op subsidiemogelijkheden en om op korte termijn te kunnen starten met de herstructureringsactiviteiten, was het noodzakelijk om eind 2013 een samenwerkingsovereenkomst te sluiten.

Eén van de voorwaarden om deze herstructurering te kunnen realiseren, is een aanpassing van de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan. Daartoe is in de samenwerkingsovereenkomst afgesproken dat de gemeenteraad uiterlijk 1 juli 2014 over voorliggend bestemmingsplan dient te besluiten.

Als gevolg van deze herstructurering ontstond de mogelijkheid voor de gemeente om een strook grond aan de oostzijde van het perceel Schouwrooij 8 te verwerven. Het voordeel van deze aankoop is dat er ten behoeve van de VLK geen gronden aangekocht of onteigend hoeven te worden van de bedrijfsperven aan de oostzijde van Colenhoef. De grondaankoop maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de samenwerkingsovereenkomst.

Bovengenoemde herstructurering en in samenhang hiermee de grondaankoop zoals vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst vormen de aanleiding en noodzaak om voorliggend bestemmingsplan op korte termijn in procedure te brengen. Zoals toegelicht, kan met de besluitvorming over dit bestemmingsplan niet worden gewacht op de besluitvorming over de VLK omdat hiermee de gewenste herstructurering zou worden gefrustreerd. De aangekochte strook grond is buiten dit bestemmingsplan gelaten. Nut en noodzaak van de VLK en de economische uitvoerbaarheid dienen te worden aangetoond in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor de VLK.

Wij achten de zienswijze tegen dit bestemmingsplan daarom ongegrond.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan voor de noordwesthoek van het bedrijventerrein Ladonk ter uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en MSB van 28 november 2013.

Argumenten

1. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de samenwerkingsovereenkomst van 28 november 2013.

Overeenkomstig de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst is de bedrijfsbestemming op het perceel Schouwrooij 8 op enkele onderdelen aangepast. De bestemmingsomschrijving van de bedrijfsactiviteiten is beter toegesneden op het toekomstige bedrijfsvoering en de bebouwingsregeling is in beperkte mate aangepast door het terugleggen van de

Ag. nr.: 11

Reg. nr.: 1410098

bestemmingsgrens in combinatie met het mogelijk maken van een hogere erfafscheiding/keerwand/geluidmuur aan de zijde van Colenhoef.

2. Met dit bestemmingsplan behouden de gehele bedrijfspercelen aan de oostzijde van Colenhoef een bedrijfsbestemming.

Met de aankoop van de strook aan de westzijde van Colenhoef ten behoeve van de VLK, hoeven geen gronden te worden aangekocht of verworven aan de oostzijde van Colenhoef. In dit bestemmingsplan is daarom voor de gehele bedrijfspercelen aan de oostzijde van Colenhoef een bedrijfsbestemming opgenomen.

3. De raad dient expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van de Wro dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een exploitatieplan. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd dan wel wanneer sprake is van in de wet genoemde uitzondering.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn in de samenwerkingsovereenkomst van 28 november 2013 de nodige financiële afspraken gemaakt. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Kanttelingen

Uitvoering en planning

Het raadsbesluit tot vaststelling wordt na de raadsvergadering onverwijld toegezonden aan de provincie en het rijk. Aangezien deze instanties geen zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend en het bestemmingsplan niet gewijzigd is vastgesteld, bestaat er geen mogelijkheid tot het geven van een reactieve aanwijzing en kan het vastgestelde bestemmingsplan direct ter inzage worden gelegd.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt van 2 mei tot en met 13 juni 2014 ter inzage. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State, eventueel vergezeld van een verzoek om voorlopige voorziening. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag ná afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Communicatief

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met ingang van 2 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt op 1 mei 2014 bekend gemaakt.

Reclamant wordt middels een brief persoonlijk hierover geïnformeerd.

Financiën

De samenwerkingsovereenkomst bevat afspraken over de financiële kaders.

Ag. nr.: 11

Reg. nr.: 1410098

Inbreng adviesorganen

De stuurgroep Herstructurering heeft in 2013 positief geadviseerd over de samenwerkingsovereenkomst en het projectplan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft uitvoering aan de samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Met de herstructurering wordt een duurzame kwaliteitsverbetering voor de omgeving gerealiseerd.

Werkgelegenheid

Door de aankoop van de strook van de strook grond ten behoeve van de VLK is aankoop of onteigening van de bedrijfsperven aan de oostzijde van Colenhoef niet langer noodzakelijk hetgeen ten goede komt aan de werkgelegenheid op deze percelen.

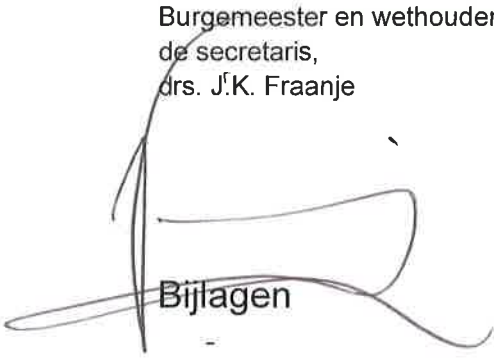
Verder wordt met de aanleg van de VLK het bedrijventerrein aantrekkelijker voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid en zal de werkgelegenheid eveneens toenemen.

Boxtel, 11-03-14

Burgemeester en wethouders van Boxtel,

de secretaris,
drs. J.K. Fraanje

de burgemeester,
M. Buijs



Bijlagen

Ter inzage

1. Zienswijze van Het Groene Hart Brabant
2. Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014". Het digitale ontwerpplan is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl onder identificatienummer NL.IMRO.0757.BP03LadonkNW2014-otw1.

Contactpersoon

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, mevr. M. Snellen, msn@boxtel.nl of (0411) 65 59 11.

Ag. nr.: 11
Reg. nr.: 1410098

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2014;

Besluit

1. De ingekomen zienswijze ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen in het raadsvoorstel.
3. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Ladonk Noordwesthoek 2014" (identificatienummer NL.IMRO.0757.BP03LadonkNW2014) ongewijzigd vast te stellen.
4. Te besluiten geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 tweede lid van de Wro voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 20-05-14;

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



de voorzitter,
M. Buijs



