

Registratienr.: 1233141

Openbaar

Onderwerp

1233141 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ongenummerd (ten westen van huisnummer 5) te Liempde'

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ongenummerd' (ten westen van huisnummer 5) te Liempde gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
2. De Nota van zienswijzen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
4. Dit bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtewoning en een bijgebouw ten behoeve van bed and breakfast op dit adres zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ongenummerd' te Liempde maakt mogelijk dat een voormalig agrarisch perceel gewijzigd wordt in een woonbestemming bestemd voor één ruimte-voor-ruimtewoning. Bij de woning komt een bed and breakfast voor maximaal 8 personen in een bijgebouw van 100 m². Het plangebied van het bestemmingsplan betreft het perceel Hezelaarsestraat ongenummerd, kadastraal bekend als LDE02, sectie H, perceelnummer 614 (ten westen van huisnummer 5) te Liempde. Voor dit plan wordt een coördinatieprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom samen met de ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegen van 19 januari 2018 tot en met 1 maart 2018. Tegen het ontwerpbestemmingsplan werden 4 zienswijzen ingediend, tegen de ontwerp-omgevingsvergunning geen. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) van de nabijgelegen Hezelaarsestraat 12a door de ODBN ingetrokken. Deze intrekingsprocedure werd in oktober 2019 onherroepelijk afgerond. Hierna werd het pas mogelijk alle zienswijzen te weerleggen. De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan. De aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen.

Registratienr.: 1233141

Openbaar



Ligging plangebied

Beoogd resultaat

Verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader en een omgevingsvergunning die voorzien in de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning met bed and breakfast op het perceel H 614 aan de Hezelaarsestraat ongenummerd te Liempde.

Argumenten

1.1 Het ontwerp voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimteregeling
Voor de bouw van de woning is een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aangekocht, afkomstig van de locatie Brandsestraat 28 te Mill. Deze bouwtitel is door de provincie Noord-Brabant getoetst. Er wordt hierdoor gegarandeerd dat er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden en dat wordt voldaan aan de overige voorwaarden die worden gesteld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening
Dit blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan. Bij het uitwerken van de plannen is onder andere aansluiting gezocht aan het beleid en de visie van de gemeente Boxtel en de Interim omgevingsverordening van de provincie. Dat geldt voor zowel de op te richten woning als de bed and breakfast. Daarnaast wordt de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast. Afspraken hierover zijn geborgd middels een anterieure overeenkomst.

1.3 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen
Het bestemmingsplan is aan de hand hiervan aangevuld, geactualiseerd en verbeterd. Een overzicht van de wijzigingen kunt u vinden in de Nota van wijzigingen.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ongenummerd te Liempde' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn kon door eenieder

Registratienr.: 1233141**Openbaar**

zienswijzen worden ingediend. Van die mogelijkheid is gebruik gemaakt. Er zijn vier zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) van de nabijgelegen Hezelaarsestraat 12a door de ODBN ingetrokken. Deze intrekingsprocedure werd in oktober 2019 onherroepelijk afgerond. Hierna werd het mogelijk alle zienswijzen te weerleggen. In de Nota van zienswijzen kunt u een samenvatting vinden van de zienswijzen en reacties.

3.1 Door middel van de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om alle kosten die door de gemeente worden gemaakt op de initiatiefnemer te verhalen. Hiertoe is eerder met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend.

4.1 Voor deze ontwikkeling wordt de coördinatieregeling toegepast

Deze regeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Om deze reden leggen we de omgevingsvergunning gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt.

Kanttekeningen

1.1 Initiatief leidt tot extra versterking van het buitengebied

In zijn algemeenheid is extra versterking in het buitengebied niet wenselijk.

In deze situatie gaat het echter om een toename van bebouwing op een locatie die door de gemeente middels het vigerende bestemmingsplan aangewezen is als een mogelijke locatie voor een Ruimte-voor-Ruimte-kavel.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen voor mogelijke kosten als gevolg van planschade.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan liggen het gewijzigde bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning zes weken ter inzage

Communicatie

Het besluit wordt op de gebruikelijke, wettelijk voorgeschreven manier bekendgemaakt. De betrokkenen zullen middels een brief op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Boxtel, 19 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
A.E. Kraal



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Registratienr.: 1233141

Openbaar

Bijlagen:

- 1 Hezelaarsestraat ong. toelichting
- 2 Hezelaarsestraat ong. verbeelding
- 3 Hezelaarsestraat ong. regels
- 4 Nota van zienswijzen
- 5 Nota van wijzigingen
- 6 Omgevingsvergunning Hezelaarsestraat
- 7 Bestektekening
- 8 Huisnummerbesluit

Ter inzage:

N.v.t.

Contactpersoon

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling S. Maas.

Registratienr.: 1233141

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 mei 2020;

Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Hezelaarsestraat ongenummerd' (ten westen van huisnummer 5) te Liempde gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde Nota van wijzigingen;
2. De Nota van zienswijzen en daarmee de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
4. Dit bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning en een bijgebouw ten behoeve van bed and breakfast op dit adres zes weken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 10 juni 2020;

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



de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

