

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP18.00020

Datum: 20 februari 2018

Onderwerp

Wijzigen bestemmingsplan Munsel 104

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. In te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van Munsel 104 naar een bestemming wonen;
2. De zienswijze van Van Elk Tuin&Park m.b.t. tot bedrijven- en milieuzonering ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Inleiding

De initiatiefnemer, dhr. Kraak wil aan Munsel 104 de bestemming van de bestaande bedrijfswoning omzetten in een burgerwoning, met de mogelijkheid om later eventueel een tweede woning in deze woonboerderij te realiseren. In het vast te stellen wijzigingsplan is al rekening gehouden met deze mogelijke tweede woning. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat deze mogelijk is wanneer er geluidswerende maatregelen t.o.v. het naastgelegen bedrijf getroffen worden. Door het plaatsen van een geluidswerende wand tussen het naastgelegen perceel, waar een bedrijf zit, kan ook in een toekomstige tweede woning een aangenaam woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Het naastgelegen bedrijf wordt niet beperkt in zijn werkzaamheden hierdoor.

Beoogd effect

Het wijzigen van de bestemming van Munsel 104 naar de bestemming wonen.

Argumenten

1.1 Wijziging van de bestemming

Woningvermeerdering en nieuwe bestemming

Door de omzetting van een bedrijfswoning en latere toevoeging van een woning aldaar, wordt het woningaanbod in Boxtel vergroot. Daarnaast wordt door de omzetting een situatie die feitelijk al bestaat, omgezet in de daar bijbehorende bestemming.

2. Zienswijze

Het plan voorziet in maatregelen om geluidsoverlast van het naastgelegen terrein te beperken en het bedrijf niet aan te tasten in zijn bedrijfsvoering. De zienswijze, ingediend door van Elk Tuin&Park, dat hij wordt beperkt in zijn mogelijkheden is ongegrond. Inhoudelijke argumentatie van zijn zienswijze ontbreekt en dhr. van Elk geeft aan niet principieel tegen het planvoornemen te zijn. Uit het akoestisch onderzoek d.d. juli 2017 is gebleken dat d.m.v. het nemen van geluidswerende maatregelen in de vorm van een geluidsscherm, er een aangenaam woon- en leefklimaat ontstaat en het naastgelegen bedrijf niet in zijn werkzaamheden wordt geschaad.

Kanttekeningen

2.1 Door middel van een schriftelijke zienswijze heeft de eigenaar van "Van Elk Tuin&Park" aangegeven dat zijn mogelijkheden onvoldoende zijn gewaarborgd m.b.t. geluidsoverlast. Hij zou in beroep kunnen gaan tegen de bestemmingswijziging.

Steller: YVHOUTS Betrokken medewerkers:

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP18.00020

De kans op beroep achten wij klein, daar dhr. van Elk al meerdere malen heeft aangegeven niet onwelwillend tegen initiatief te zijn.

Uitvoering en planning

n.v.t.

Communicatie

Het wijzigingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Financiën

n.v.t.

Burgerparticipatie

Het betreft een burgerinitiatief.

Duurzaamheid

Door het omzetten van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning wordt duurzaam hergebruik van een bestaand pand mogelijk gemaakt.

Werkgelegenheid

n.v.t.

Boxtel,
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
drs. H.A.M. van Berkel

de burgemeester,
M. Buijs

Bijlagen

1. Wijzigingsplan Munsel 104
2. Akoestisch onderzoek DPA Cauberg-Huygen
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Zienswijze van Elk Tuin&Park
5. Planschadeovereenkomst

Ter inzage

1. N.v.t.

Contactpersoon

W.P.M. van den Heuvel, teammanager RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,
w.vd.heuvel@mijngemeentedichtbij.nl, 073-5531125.

Ag. nr.: 12

Reg. nr.: BP18.00020

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018;

Besluit

1. In te stemmen met de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van Munsel 104 naar een bestemming wonen;
2. De zienswijze van Van Elk Tuin&Park m.b.t. tot bedrijven- en milieuzonering ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 20 februari 2018;

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



de voorzitter,
M. Buijs

