



GEMEENTE BOEKEL

AANGEPAST VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 26 juni 2017

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Bestemmingsplan Bovenstehuis 17

Samenvatting

Op de locatie Bovenstehuis 17 te Boekel was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Heden is er feitelijk een motorzaak (reparatie/verkoop) gevestigd in het voorste gedeelte van de bedrijfsgebouwen. Al enkele jaren geleden is door initiatiefnemer het verzoek neergelegd bij de gemeente om te komen tot het onderstaande:

- De beëindiging van de intensieve veehouderij.
- Het regelen van de bestaande motorzaak en bedrijfswoning.
- De realisatie van een motor(cross)museum
- De bouw van twee woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.
- De landschappelijke inpassing en verdere kwaliteitsverbetering van het geheel.

Op basis van een zienswijze van de provincie Noord Brabant zijn er nog twee wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Zo zijn de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte toegevoegd met uitzondering van de sloopbewijzen. Deze zullen vóór 6 augustus 2017 alsnog worden aangeleverd. Ook zal de mogelijkheid om andere bedrijven te vestigen op deze locatie, uit de planregels worden verwijderd tezamen met de in de bijlagen opgenomen Bedrijvenlijst.

In het voorliggende bestemmingsplan is nader onderbouwd dat het initiatief voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hieruit komt naar voren dat er geen ruimtelijke en/of milieutechnische problemen bestaan die het initiatief belemmeren.

Voorgesteld besluit:

1. Te verklaren dat de ingediende zienswijze van de provincie Noord Brabant aanleiding geeft tot het doorvoeren van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan "Bovenstehuis 17 te Boekel".
2. Het bestemmingsplan "Bovenstehuis 17 te Boekel" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op:
 - Het toevoegen van de bewijsstukken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.
 - Het verwijderen van geheel artikel 3.4 uit de planregels tezamen met de in de bijlagen opgenomen Bedrijvenlijst
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

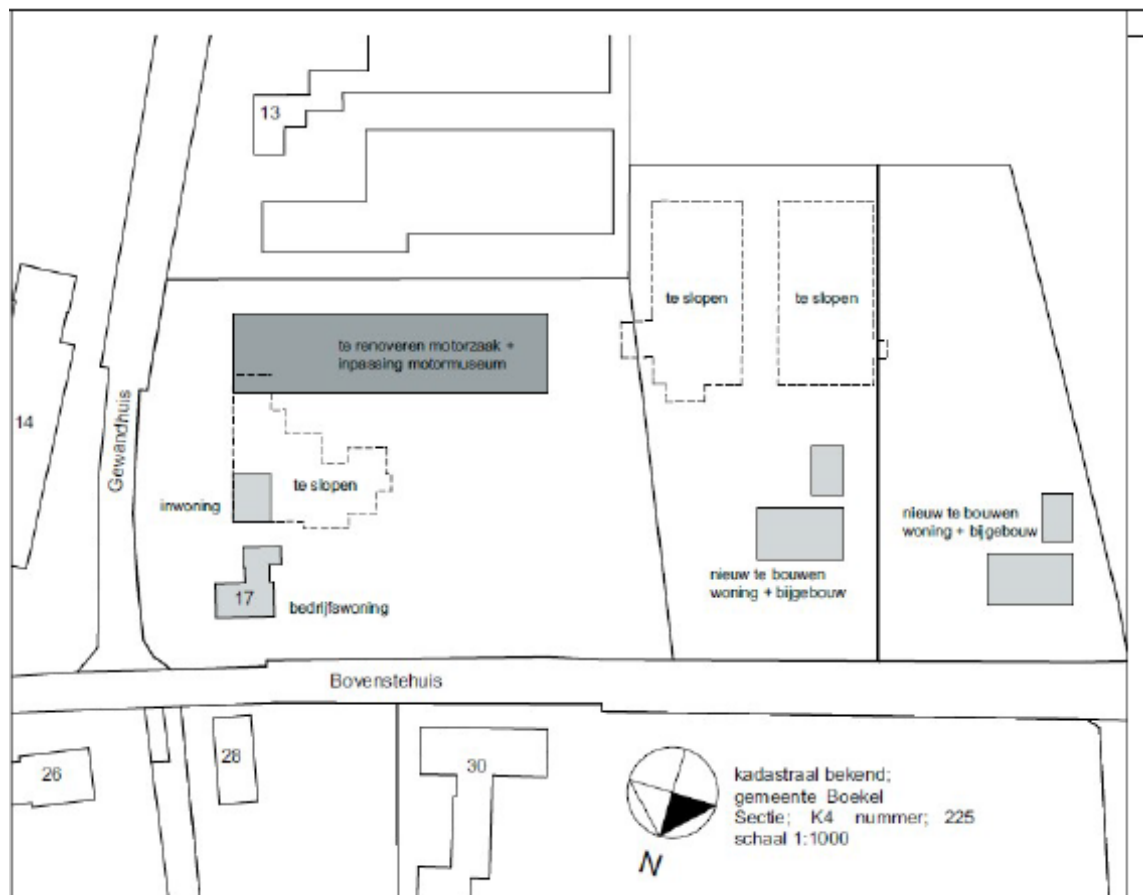
Inleiding/probleemstelling:

Op de locatie Bovenstehuis 17 te Boekel was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Heden is er feitelijk een motorzaak (reparatie/verkoop) gevestigd in het voorste gedeelte van de bedrijfsgebouwen. Al enkele jaren geleden is door initiatiefnemer het verzoek neergelegd bij de gemeente om te komen tot het onderstaande:

- De beëindiging van de intensieve veehouderij.
- Het regelen van de bestaande motorzaak en bedrijfswoning.
- De bouw van twee woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.
- De landschappelijke inpassing en verdere kwaliteitsverbetering van het geheel.

Destijds heeft de streekmanager van de provincie Noord Brabant gesproken met initiatiefnemer. Dit heeft ertoe geleid dat de realisatie van een motor(cross)museum aan het verzoek is toegevoegd. Dit omdat er nog geen museum bleek te bestaan dat specifiek gericht is op crossmotoren. Verder heeft de eigenaar een grote verzameling crossmotoren die gestald kunnen worden in het museum.

In de figuur hieronder is de gevraagde toekomstige situatie (indicatief) weergegeven wat de gebouwen betreft die na afronding van het initiatief aanwezig zullen zijn.



Relatie met eerdere besluitvorming:

- ❖ Bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'
- ❖ Vitaal Buitengebied Boekel
- ❖ Verordening ruimte 2014
- ❖ Ontwerpbestemmingsplan 'Omgevingsplan buitengebied 2016'

Beoogd resultaat:

De onderdelen van het initiatief worden in de onderstaande tekst nader toegelicht. Voor een nadere omschrijving verwijzen wij u naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Bovenstehuis 17 te Boekel'.

- *De beëindiging van de intensieve veehouderij*
De varkenshouderij ter plaatse zal definitief beëindigd worden. Dit gebeurt door sloop van de stallen, intrekking van de milieuvergunning, het intrekken van dierenrechten en het planologisch herbestemmen van de locatie door voorliggend bestemmingsplan. In totaal wordt er 2.002 m² aan varkensstallen gesloopt. De benodigde Ruimte voor Ruimte rechten worden volledig behaald uit de beëindiging van het ter plekke gevestigde veehouderij-bedrijf. Er hoeven dus geen rechten aangekocht te worden van andere locaties.
- *Het regelen van de bestaande motorzaak en bedrijfswoning*
In het voorste gedeelte van de bedrijfsbebouwing is van oudsher een motorzaak gevestigd. De maximale toegestane oppervlakte op basis van het voorliggende bestemmingsplan zal 460 m² bedragen. Deze oppervlakte is gebaseerd op de reeds toegestane oppervlakte op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' voor de handel in en reparatie van motorfietsen..
- *De realisatie van een motor(cross)museum*
Het motor(cross)museum zal bestaan uit een museumdeel, een werkplaats om oude motoren te restaureren, archief/opslag en magazijn/opslag.

Het behoud van de stal ten behoeve van het oprichten van een museumdeel is in principe in strijd met de Ruimte voor Ruimte regeling. Het is echter onlogisch om eerst de stallen te laten slopen en vervolgens terug te bouwen voor dit initiatief. Dit is in het verleden afgestemd met de provincie er is ingestemd met het behoud van deze stal. Eind vorig jaar is nog eens door de provincie bevestigd dat zij in kan stemmen met deze afwijking. Voorwaarde is wel dat de vierkante meters die behouden blijven, niet meegerekend worden in de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit heeft ertoe geleid dat initiatiefnemer de maximale oppervlakte van het museumdeel heeft teruggebracht naar de huidige omvang (655 m²).

- *De bouw van twee woningen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling*
Er worden twee nieuwe woningen opgericht in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze woningbouw mogelijk te maken worden de varkensstallen van het bedrijf gesloopt en de agrarische functie ter plaatse wordt beëindigd. De agrarische bedrijfswoning blijft dienst doen als bedrijfswoning ten dienste van de motorzaak. Initiatiefnemer kan de Ruimte voor Ruimte rechten volledig halen uit de beëindiging van het eigen bedrijf.
- *De landschappelijke inpassing en verdere kwaliteitsverbetering van het geheel*
Op grond van waarderingsgids bij Vitaal Buitengebied Boekel is de waardevermeerdering berekend. Uit de berekening die hierbij hoort komt een bestemmingswinst naar voren van in totaal € 52.510,-. De bijdrage in kwaliteit die geleverd moet worden (20% bedraagt daarmee € 10.502,-. Aangezien er 9.294 m² aan erfbeplanting wordt aangebracht boven de verplichte inspanning op basis van de Verordening ruimte, mag deze opgevoerd worden als tegenprestatie ad € 1,- / m². Hiermee resteert een bedrag van € 1.208,- dat als bijdrage gestort moet worden in het fonds Vitaal Buitengebied.

In het voorliggende bestemmingsplan is nader onderbouwd dat het initiatief voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Hieruit komt naar voren dat er geen ruimtelijke en/of milieutechnische problemen bestaan die het initiatief belemmeren. Wij zijn van mening dat het saneren van de bestaande locatie en de voorgestane invulling (inclusief motormuseum) een meerwaarde zijn voor de gemeente.

Wel is naar voren gekomen dat de sloop van de bedrijfsgebouwen niet meer kan plaatsvinden voordat uw gemeenteraad een besluit neemt over de vaststelling van het plan. Volgens de regeling moet de sloop eigenlijk hebben plaatsgevonden vóór vaststelling van het bestemmingsplan. Hierover is ambtelijk contact gevoerd met de provincie Noord Brabant. Aangegeven is dat de sloopbewijzen pas na vaststelling worden aangeleverd, uiterlijk op 6 augustus 2017. Het sloopbedrijf heeft verklaard dit te gaan redden.

Op het moment dat de sloopbewijzen niet tijdig zijn aangeleverd zal de provincie beroep aantekenen tegen uw besluit. Uiteindelijk zal de Raad van State uw besluit dan vernietigen. Initiatiefnemer en het sloopbedrijf hebben gegarandeerd dat het zover niet zal komen.

Keuzemogelijkheden:

Er bestaan meerdere onderdelen waar een standpunt over ingenomen moet worden. Het betreft de navolgende zaken.

Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er twee reacties binnengekomen.

❖ *ZLTO, afdeling Boekel - Venhorst*

Op 24 maart j.l. hebben wij een zienswijze ontvangen die ingediend zou zijn door de ZLTO, afdeling Boekel – Venhorst. Wij hebben echter van hen vernomen dat deze brief niet door hen is verzonden of ondertekend. Door wie dit wel is gebeurd, is onbekend. Dit is per e-mailbericht bevestigd en deze ‘zienswijze’ is daarom niet in behandeling genomen.

❖ *Provincie Noord Brabant*

In de zienswijze van de provincie wordt aangegeven dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt onderbouwd. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bewijsstukken gevoegd. Verder heeft de provincie ons gevraagd om de regel te schrappen dat de toegestane milieucategorie gewijzigd kan worden naar een bedrijf behorend tot milieucategorie 3. Dit omdat dit in strijd is met artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014. Deze mogelijkheid hebben wij verwijderd uit de planregels.

Hiermee zijn de opmerkingen van de provincie Noord Brabant overgenomen en vertaald in het definitieve plan. Uw gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op deze onderdelen, gewijzigd vast te stellen.

❖ *Sloopverplichting*

Zoals is aangegeven, de sloop dient eigenlijk te hebben plaatsgevonden vóór vaststelling van het bestemmingsplan. Dit gaat niet lukken en initiatiefnemer heeft gevraagd of er toch een oplossing mogelijk is. Deze oplossing is gevonden in het toch vaststellen van het bestemmingsplan en vervolgens vóór 6 augustus 2017 aanleveren van de sloopbewijzen. De provincie zal dan geen beroep aantekenen tegen uw besluit. Indien uw gemeenteraad zich niet kan vinden in die oplossing, dient u het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- ❖ *Verwijderen artikel 3.4 planregels*
In artikel 3.4 van de planregels is het navolgende opgenomen:

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van de milieusituatie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a en toestaan dat tevens andere bedrijven worden gevestigd, onder voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden aangetast;
- b. het bedrijf voorkomt in de bij regels behorende bedrijvenlijst of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de in de bedrijvenlijst benoemde bedrijven;
- c. het geen bedrijf betreft uit de indicatieve milieucategorie 3 of hoger;
- d. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of Bevi-inrichtingen betreft.

Geconstateerd is dat er in de als bijlage bij het plan opgenomen 'Bedrijvenlijst' teveel functies worden genoemd die niet gewenst zijn op deze locatie. Het voorstel is dan ook om dit artikel, tezamen met de Bedrijvenlijst, in zijn geheel te verwijderen uit het vast te stellen bestemmingsplan. Dit hoeft voor initiatiefnemer geen problemen op te leveren, het voorplan wordt opgenomen in het omgevingsplan en de afwijkingmogelijkheden die hierin opgenomen gaan worden, zullen ook op deze locatie van toepassing verklaard worden.

Omgevingsplan Buitengebied 2016

Zoals u weet heeft het ontwerp omgevingsplan Buitengebied 2016 ter inzage gelegen. Dit plan zal naar verwachting eind dit jaar ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Het voorliggende plan past niet volledig binnen de systematiek van het omgevingsplan qua regels en raadpleegbaarheid. Voorstel is om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen en daarna in het omgevingsplan op te nemen conform de nieuwe systematiek. In verband met de verkoop van de Ruimte voor Ruimte woningen en de afspraken die de eigenaar met de kopers heeft gemaakt, is het niet gewenst om te wachten met die vertaling tot het omgevingsplan vastgesteld is.

Argumenten:

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpplan is slechts één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding om verdere aanpassingen door te voeren in het plan.

Financiële gevolgen en dekking:

Met initiatiefnemer zijn de onderstaande overeenkomsten gesloten:

- Planschadeovereenkomst
- Exploitatie- en Ruimte voor Ruimte overeenkomst

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Risico's:

Niet van toepassing.

Communicatie:

Uw besluit wordt gecommuniceerd aan de initiatiefnemer en aan de provincie Noord Brabant. Verder wordt uw besluit gepubliceerd in het Weekblad voor Boekel en Venhorst en de Staatscourant. Het plan wordt ontsloten op www.ruimtelijkeplannen.nl en is in te zien op het gemeentehuis.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Te verklaren dat de ingediende zienswijze van de provincie Noord Brabant aanleiding geeft tot het doorvoeren van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan "Bovenstehuis 17 te Boekel".
2. Het bestemmingsplan "Bovenstehuis 17 te Boekel" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in officiële procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op:
 - Het toevoegen van de bewijsstukken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.
 - Het verwijderen van de mogelijkheid die opgenomen is in de planregels om met een binnenplanse afwijkmogelijkheid een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 toe te staan.
 - **Het verwijderen van geheel artikel 3.4 uit de planregels tezamen met de in de bijlagen opgenomen Bedrijvenlijst**
3. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- ❖ Bestemmingsplan 'Bovenstehuis 17 te Boekel' met bijbehorende stukken.
- ❖ Zienswijze provincie Noord Brabant
- ❖ Zienswijze ZLTO, afdeling Boekel – Venhorst (inclusief e-mailbericht dat door hen geen zienswijze is ingediend.
- ❖ Planschadeovereenkomst (**vertrouwelijk**)
- ❖ Exploitatie- en Ruimte voor Ruimte overeenkomst (**vertrouwelijk**)
- ❖ **Verklaring sloopbedrijf**

Bijlagen die zijn bijgevoegd: