

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Siberië 3.

Nummer:

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 7 februari 2017

Aanleiding

In de loop van het vorig jaar zijn de agrarische activiteiten op het perceel Siberië 3 beëindigd en is gevraagd om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied heeft ons college de bevoegdheid om deze wijziging vast te stellen. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat een gedeelte van de op het perceel staande bijgebouwen gesloopt wordt. De toekomstige eigenaren van het perceel hebben echter de wens geuit om de bijgebouwen in stand te houden. Dit verzoek past binnen de door ons college op 13 september 2016 vastgestelde regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap". In deze regeling wordt onder meer tot categorie 2 (alleen inpassing nodig) gerekend een wijziging van een agrarische bestemming in de bestemming Wonen, mits het bestemmingsvlak verkleind wordt tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Door er mee in te stemmen dat de aanwezige bedrijfsbebouwing gehandhaafd wordt, kunnen wij geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, maar kan de wijziging alleen plaatsvinden door een nieuw bestemmingsplan.

Nadere toelichting

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 november tot en met 20 december 2016 ter inzage gelegen. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben als enige een zienswijze ingediend. Zij zijn van mening dat het ongemotiveerd en zonder afweging handhaven van de oorspronkelijke bouwblok grootte en oppervlakte aan bijgebouwen als strijdig met het principe van de in de Verordening ruimte opgenomen zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Verder dringen gedeputeerde staten er op aan een landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de regels op te nemen en de realisatie en duurzame instandhouding hiervan middels een voorwaardelijke gebruiksbepaling te borgen.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser. In de vergadering van 2 november 2016 heeft uw raad besloten dat in geval van legalisatie uw raad aan de hand van een quickscan zal bepalen of de procedure daartoe gestart kan worden. Zoals hierboven geschreven heeft het ontwerp van 9 november tot en met 20 december ter inzage gelegen. In die periode is het perceel verkocht en de nieuwe eigenaren hebben op 31 december 2016 de woning betrokken. Puur formeel is op dat moment een illegale situatie ontstaan. Omdat er op het moment dat de procedure voor dit bestemmingsplan gestart is, geen sprake was van legalisatie, leggen wij dit voorstel op deze wijze aan u voor.

Alternatieven en afwegingen

De bouwblok grootte wordt wel degelijk verkleind. Wij stellen daarom voor om het huidige bouwblok in zijn geheel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Op het achterste deel wordt dan de bestemming 'Agrarisch' gelegd. Behoudens draadomheiningen mag binnen deze bestemming niet gebouwd worden.

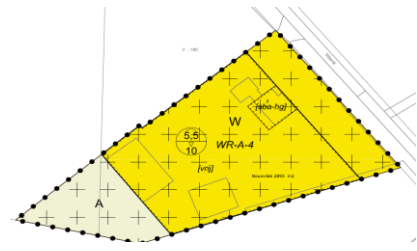
Ter verduidelijking zal het huidige bouwblok ook in de toelichting (onder 1.2) opgenomen worden.

Hier zal ook aangegeven worden dat de huidige aanwezige bebouwing gebruik gaat worden deels als bergingsruimte behorende bij de woning en deels voor de uitoefening van de hobby (sleutelen aan tractoren en andere motorvoertuigen) van de nieuwe eigenaren.

Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat er naar onze mening geen sprake is van overtollige bebouwing.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing luidt regel 3.4.2 (specifieke gebruiksregel) als volgt: "In het eerstvolgend plantseizoen na ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt het in de toelichting omschreven landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd en vervolgens wordt er voor gezorgd dat die beplanting in stand gehouden wordt".

Naar aanleiding van de zienswijze van gedeputeerde staten, maar ook gelet op de recente jurisprudentie wordt voorgesteld deze regel als volgt te laten luiden: "Indien de beplanting zoals voorzien in het landschappelijk inpassingsplan d.d. 11 januari 2017 niet gerealiseerd is binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens niet in stand wordt gehouden, dan levert het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende bebouwing een strijdig gebruik op".



Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar heeft betrekking op een functiewijziging. Kostenverhaal is niet aan de orde en daarom is de vaststelling van een exploitatieplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit en het vastgestelde plan worden ter visie gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. de door gedeputeerde staten van Noord-Brabant ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. bestemmingsplan Siberië 3 vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de nota van wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Siberië 3 horen de volgende bijlagen:

1. R-RE/2017/50: raadsbesluit;
2. R-RE/2017/51: nota van wijzigingen;
3. R-RE/2017/58: verbeelding;
4. R-RE/2017/59: regels;
5. R-RE/2017/60: toelichting;
6. R-RE/2016/1776: zienswijze gedeputeerde staten;
7. R-RE/2017/65: landschappelijk inpassingsplan;
8. R-RE/2017/61: overzichtskaart;
9. R-BR/2016/3281: overeenkomst.