

Ag. nr.: 10
Reg. nr.: 1310004
Datum: 26-2-13

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Lennisheuvel.

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen overeenkomstig bijgaande nota (gedeeltelijk) gegrond cq ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan Lennisheuvel gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegd aangepast plan en staat van wijzigingen.

Inleiding

In het kader van het actueel maken van alle bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van Boxtel is jaren geleden begonnen met het opstellen van zgn. conserverende bestemmingsplannen. Deze plannen leggen zoveel mogelijk de bestaande werkelijke en/of juridisch ruimtelijke toestand vast. Een van die plannen heeft betrekking op de bebouwde kom van Lennisheuvel en is onder de naam Ontwerp bestemmingsplan Lennisheuvel in procedure gebracht.

Het is niet de bedoeling dat nieuwe activiteiten in het plan worden opgenomen of dat bestaande rechten worden ontnomen. Dit past niet in het ruimtelijke beleid van Boxtel waar gekozen is voor grote beheers c.q. conserverende plannen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen desgewenst in afzonderlijke postzegelplannetjes worden opgenomen, nadat met de initiatiefnemer overeenstemming is bereikt via een anterieure overeenkomst. Nog in ontwikkeling zijnde gemeentelijke beleidsvoornemens (zoals o.a. de locatiekeuze voor toekomstige woningbouw in Lennisheuvel) dienen eerst vastgesteld en eventueel opgenomen te worden in de structuurvisie, waarna ze in een bestemmingsplan overgenomen kunnen worden. Verder is het plan ingericht via het Boxtelse standaardboek zodat de manier van bestemmen en de planregels af kunnen wijken van die van het verouderde (grotendeels 1965) geldende bestemmingsplan.

Ook zijn door nieuwe regelgeving of tussentijdse wijziging van de werkelijke toestand bepaalde bestemmingen niet meer opnieuw opgenomen in het nieuwe plan en wijkt het plan daardoor op sommige punten af van het geldend plan. Bijvoorbeeld is in het binnengebied zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande gebruik van de grond waardoor in tegenstelling tot de bestaande (agrarische)bestemming nu grote delen de bestemming Wonen heeft gekregen. Ook zijn al jaren aanwezige bedrijven (beperkt) positief bestemd.

Rechtstreekse woningbouwmogelijkheden kunnen niet meer zondermeer opgenomen worden in nieuwe plannen, want er moet tegenwoordig o.a. aangetoond worden dat de

Ag. nr.: 10

Reg. nr.: 1310004

bouwmogelijkheden ook op basis van andere wetgeving (o.a. bodemverontreiniging, geurhinder, luchtkwaliteit externe veiligheid etc.) mogelijk zijn. Andersom is het in een conserverend plan ook niet de bedoeling om bestaande rechten zondermeer weg te nemen. In deze gevallen is gekozen voor een tussenoplossing zijnde de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat de gemeente ter plaatse woningbouw aanvaardbaar vindt wanneer aangetoond wordt dat er geen andere wettelijke belemmeringen bestaan. Van deze bevoegdheid kan in principe gedurende de looptijd van het bestemmingsplan te allen tijde gebruik gemaakt worden.

Beoogd effect

Voor de hele bebouwde kom van Lennisheuvel een nieuw en actueel bestemmingsplan.

Argumenten

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening van 2008 is een sanctie opgenomen wanneer na 1 juli 2013 bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. De gemeente mag in dat geval geen leges meer heffen op omgevingsvergunningen. Aangezien dit o.a. rechtsongelijkheid met zich meebrengt voor de burger is Boxtel al jaren geleden begonnen met het moderniseren van bestemmingsplannen. Zo ook een van de oudste plannen van Boxtel namelijk het bestemmingsplan Lennisheuvel.

Kantttekeningen

Omdat er feitelijk geen veranderingen plaats vinden is het niet te verwachten, maar als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan kunnen claims voor planschade worden ingediend.

Uitvoering en planning

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het plan zijn 21 zienswijzen ontvangen. Uit de verzend- en inboek data blijkt dat ze allen tijdig zijn ingediend en dus ontvankelijk zijn.

In bijgevoegde Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen (die ook als bijlage zijn toegevoegd) samengevat en beoordeeld. Bij de beoordeling zijn de zienswijzen integraal gezien, dus niet alleen de samenvatting.

Verder is een staat van wijzigingen toegevoegd met daarin de veranderingen ten opzichte van het ontwerpplan naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen en ambtelijk voorgestelde wijzigingen.

Communicatie

Het plan heeft via een publicatie op onze site en in het Brabants Centrum gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Degene die een zienswijze hebben ingediend krijgen samen met het collegebesluit een uitnodiging toegezonden om desgewenst in de commissievergadering hun standpunt mondeling toelichten. Na vaststelling van het bestemmingsplan krijgen de appellanten het besluit toegezonden waarna eventueel een beroep kan worden ingediend bij de Raad van State.

Ag. nr.: 10
Reg. nr.: 1310004

Financiën

De kosten van dit plan worden bekostigd uit het budget bestemmingsplannen.

Inbreng adviesorganen

n.v.t.

Duurzaamheid

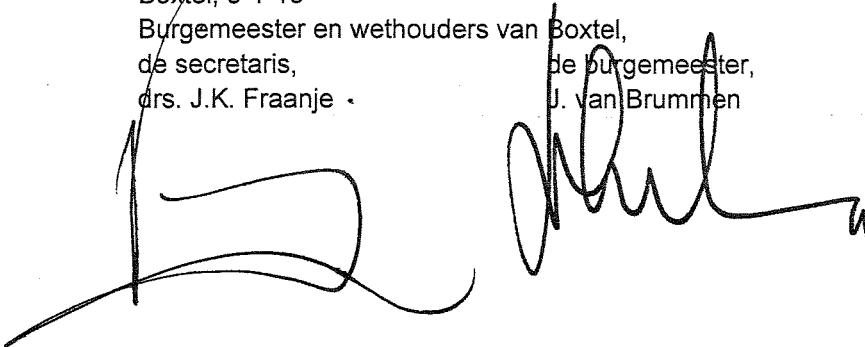
n.v.t.

Werkgelegenheid

n.v.t.

Boxtel, 8-1-13

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris, de burgemeester,
drs. J.K. Fraanje J. van Brummen



Bijlagen

1. Nota van zienswijze
2. Staat van wijzigingen

Ter inzage

1. Bestemmingsplan Lennisheuvel (zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl
IMRO.0757.BP08Lennisheuvel2012-VST1)
2. 21 zienswijzen

Contactpersoon

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling M.Snellen, msn@boxtel.nl, 0411-655911

Ag. nr.: 10
Reg. nr.: 1310004

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8-1-13 ;

gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken;

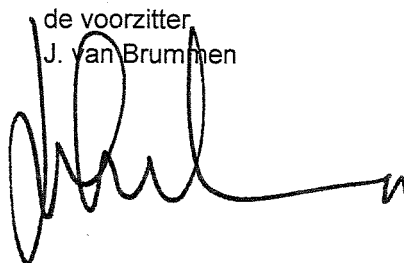

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen overeenkomstig bijgaande nota (gedeeltelijk) gegrond cq ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan Lennisheuvel gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegd aangepast plan en staat van wijzigingen.

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 26-2-13

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
Mw. Ir. V.M.E. van den Broek

de voorzitter
J. van Brummen



Van: College
Aan: Raad
Datum: 19-2-2013

Onderwerp

Aanpassing vast te stellen bestemmingsplan Lennisheuvel naar aanleiding vergadering commissie Ruimtelijke Zaken.

Inhoud

Aan de straat Lennisheuvel zijn twee autobedrijven gevestigd en bestemd tot "Specifieke vorm van wonen-garagebedrijf". Met deze bestemming ontstaat er na een eventueel toekomstig vertrek van het bedrijf een situatie die direct passend is nml. Wonen. Het pand Lennisheuvel 69 heeft dan een grote tuin (overigens zonder nieuwe bouwmogelijkheden).

Tijdens de commissievergadering van 5 februari 2013 werd vanuit de commissie aangegeven dat er ter plaatse niet zozeer sprake zou zijn van garagebedrijf maar van autohandel en dat dit mogelijk een wezenlijk verschil maakt bij het voorkomen van eventuele overlast naar derden.

Omdat de omschrijving Autohandel inderdaad meer recht doet aan de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt voorgesteld in het raadsvoorstel op te nemen de bestemming Specifieke vorm van wonen-autohandel.

In de begripsbepalingen zal het begrip Handel in auto's en motoren, opgenomen worden. Hierbij wordt aangegeven dat reparatie- en servicewerkzaamheden ondergeschikt dienen te zijn aan de handelsactiviteiten.

Op de verbeelding zullen de bestaande gebouwen uitgangspunt vormen voor de bouwvlakken die voor Autohandel bebouwd mogen worden.

In verband hiermee zijn ook de Staat van wijzigingen- en de Nota van zienswijzen.(nr. 16) aangepast.