

Registrierenr.:

1310650

Onderwerp

Vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan Woningbouw Albinonistraat 86a Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

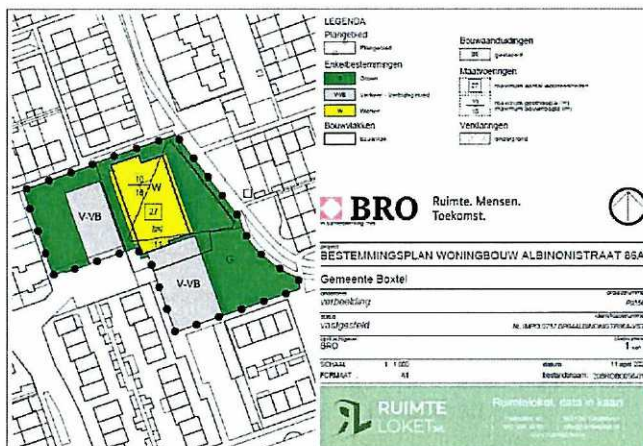
1. Het gewijzigde bestemmingsplan Woningbouw Albinonistraat 86a te Boxtel vast te stellen.

Inleiding

Aan het bestemmingsplan woningbouw Albinonsstraat 86a, zie bijlage 1, 2 en 3, ligt een koopovereenkomst en Addendum op de koopovereenkomst van 5 november 2020 en 15 november 2022 tussen gemeente Boxtel en Woningbouwcorporatie JOOST ten grondslag. U heeft op 20 December 2022 positief besloten over het openen van een GREX woningbouw Albinonistraat 86a te Boxtel. Het bestemmingsplan Albinonistraat 86a te Boxtel maakt het mogelijk 27 sociale huurwoningen te realiseren op de plaats waar voorheen basisschool De Beemden was gevestigd en om een herinrichting van de openbare buitenruimte uit te voeren.



Het wettelijke vooroverleg met Provincie en Waterschap heeft plaatsgevonden en is afgerond. Het plan heeft van 7 December 2022 tot en met 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is ambtelijk een correctie doorgevoerd in een planregel in artikel 5.3.2 Het betreft een gecorrigeerde verwijzing naar gemeentelijke waterbeleid *“Het gebruik van gronden en bebouwing conform de bestemming ‘Wonen’, uitgezonderd groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, is alleen toegestaan, indien voor aanvang van het betreffende gebruik een hemelwaterbergende voorziening wordt gerealiseerd op basis van de bergingscapaciteit. Hiervan is sprake indien $\text{volume (m}^3\text{)} = \text{verhard oppervlak (m}^2\text{)} \times 0,001$ ”*



Beoogd resultaat

Een herontwikkeling Albinonistraat 86A te Boxtel mogelijk maken door het bestaande pand te slopen en het realiseren van 27 sociale huurwoningen en het herinrichten van de openbare buitenruimte.

Argumenten

1.1 Met het toevoegen van dit appartementencomplex van 27 sociale huurwoningen voor starters en senioren wordt met het bestemmingsplan invulling gegeven aan de woningopgave in Boxtel

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 27 sociale huurwoningen in een drielaags appartementencomplex. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig, zodat zowel starters als senioren hier kunnen wonen. In het gebouw is ruimte voor de stalling van scootmobiel. De woningen worden, in lijn met de gemeentelijke woonvisie, voor 1 en 2 persoonshuishoudens ontwikkeld. Ook het meest recente woningbehoefte onderzoek voor de gemeente Boxtel (Companen 2022) onderschrijft dit. Als senioren zich hier vestigen, kunnen zij een eengezinswoning achterlaten voor doorstromers op de woningmarkt.

1.2 De ruimtelijke vorm van het appartementencomplex is afgestemd met de omwonenden

Met de realisatie van een drielaags gebouw wordt door JOOST en gemeente tegemoet gekomen aan de wensen van de omwonenden om een niet te massaal gebouw te realiseren en het gebouw aan te laten sluiten bij de hoogte van de woningen in de omgeving (tweelaags met kap). Voor de hoogte van het gebouw is draagvlak bij de omwonenden.

1.3 Er worden levensloopbestendige, duurzame woningen ontwikkeld en het wordt mogelijk gemaakt de openbare ruimte klimaatadaptief in te richten

De woningen worden levensloopbestendig en duurzaam ontwikkeld. De woningen krijgen allemaal een eigen aardwarmtepomp. Op het dak bevinden zich zonnepanelen.

De toevoeging van verhard oppervlak (door de extra parkeerterreinen) vraagt om oplossing voor waterretentie in het plangebied. Om dat mogelijk te kunnen maken worden de parkeerterreinen zoveel als mogelijk uitgevoerd met open verharding, waardoor water direct de bodem in kan infiltreren. Ook krijgt het gebouw een sedumdak welke regenwater kan absorberen. In aanvulling daarop wordt een lage wadi aangelegd in de openbare buitenruimte, om regenwater zo lang mogelijk vast te kunnen houden.

Kanttekeningen

-

Financiën

Er is door de gemeente een koopovereenkomst en Addendum op de koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze koopovereenkomst is overeengekomen dat initiatiefnemer een overeengekomen bedrag afdraagt aan gemeente. Binnen deze opbrengsten is het plan ontwikkeld. Op deze manier is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. Uw gemeenteraad heeft op 20 December 2022 positief besloten om een GREX Woningbouw Albinonistraat 86a te openen.

Uitvoering

Met de sloop van het schoolgebouw is gestart in het eerste kwartaal van 2023.

Na positieve besluitvorming over het gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er een beroepstermijn van zes weken vanaf 19 april 2023 open voor belanghebbenden. *Zie bijlage 4* Mits er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is het bestemmingsplan na die termijn onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan na de formele omgevingsvergunningsprocedure gestart worden voor de bouw van de woningen en de herinrichting van de openbare buitenruimte. Door de toepassing van een uitgebreid vooroverleg is het mogelijk deze procedure verkort uit te voeren. Het inrichtingsplan openbare buitenruimte wordt tezamen met de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Zonder procedure naar de Raad van State is met de bouw medio 2023 te starten. Met een procedure naar de Raad van Staten verschuift de start met zeker een jaar.

Communicatie

Er zijn drie (digitale) bijeenkomsten (omgevingsdialogen) georganiseerd over de woningbouw met omwonenden door de initiatiefnemer. De gemeente heeft samen met woningbouwcorporatie JOOST aanvullend daarop aan de directe omgeving twee brieven verzonden met informatie over de bestemmingsplanprocedure en een uitnodiging voor drie extra fysieke inloopbijeenkomsten.

De eerste inloopbijeenkomst vond plaats op woensdag 19 oktober 2022 in gemeenschapshuis de Rots. Op Maandag 21 november 2022 was er een rondgang met bewoners op locatie. De derde inloopbijeenkomst was op maandag 12 December 2022 in gemeenschapshuis de Rots. Tijdens de bijeenkomsten konden bewoners vragen stellen over het bestemmingsplan, suggesties aandragen voor het inrichtingsplan openbare buitenruimte en het inrichtingsplan toetsen.

Naar aanleiding van het collegebesluit 1 November 2022 over het Addendum op de koopovereenkomst tussen JOOST en gemeente is een persbericht uitgegaan. Ook is toen via een RIB de gemeenteraad geïnformeerd over het proces van de woningbouwontwikkeling.

Nadat het college akkoord is gegaan met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van 7 December 2022 tot en met 18 januari 2023 is er een kennisgeving gepubliceerd in de plaatselijke krant De Meierij en het digitale gemeenteblad. Ook was er een analoge inzage. Instanties als het Waterschap en de Provincie zijn in kennis gesteld van het plan.

Boxtel, 28 februari 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



V.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Regels en toelichting bestemmingsplan "Albinonistraat 86a"
2. Bijlagenboek bestemmingsplan "Albinonistraat 86a"
3. Verbeelding bestemmingsplan "Albinonistraat 86a"
4. Publicatietekst

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1310650

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023;

Besluit

1. Het gewijzigde bestemmingsplan Woningbouw Albinonistraat 86a te Boxtel vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 11 april 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,



I.H.M. Smits



R.S. van Meygaarden