

Reg. Nr.: 1210148

Ag nr.: 12

Datum: 22-05-12

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Baanderherenweg'

Status

besluitvormend

Voorstel

1. de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de ontvangen zienswijze ongegrond te verklaren met betrekking tot het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek;
3. de ontvangen zienswijze gegrond te verklaren met betrekking tot de toevoeging van de gemeentelijke archeologiekaart;
4. de nota van zienswijzen inclusief vooroverleg en ambtshalve wijzigingen vast te stellen
5. het bestemmingsplan "Baanderherenweg" gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In samenwerking met de gemeente Boxtel is Woonstichting St. Joseph voornemens om als deelproject binnen de totale revitalisering van de wijk Selissenwal woningbouw te ontwikkelen aan de Baanderherenweg. In het verleden waren op deze locatie twee sterk verouderde en ontsierende appartementgebouwen gesitueerd met in totaal 66 wooneenheden. Beide appartementgebouwen zijn reeds gesloopt. De vervangende nieuwbouw omvat 37 grondgebonden woningen, waarvan 7 atelierwoningen. De ontwikkeling resulteert in een verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat.

In de voorbereiding van het plan is actief overleg gevoerd met buurtbewoners in de vorm van twee informatieavonden.

Het ontwerpbestemmingsplan "Baanderherenweg" heeft achtereenvolgens 6 weken ter inzage gelegen, te weten van 6 januari 2012 tot en met 16 februari 2012. Naar aanleiding van het ontwerpplan is één zienswijze en één inhoudelijk vooroverlegreactie ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan moet de basis bieden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 37 grondgebonden woningen, waarvan 7 atelierwoningen.

Argumenten

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is één (ontvankelijke) zienswijze ingediend en twee vooroverlegreacties. In bijgevoegde bijlage is deze beknopt weergegeven en is een ontwerpreactie aangegeven.

Bij de beoordeling zijn de zienswijzen integraal bezien, dus niet alleen de samenvattingen. De ingediende zienswijze geeft aanleiding het plan met betrekking tot het aspect archeologie aan te passen. Wij adviseren daarom de zienswijzen gegrond te verklaren met betrekking tot de doorvertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2011, maar ongegrond te verklaren met betrekking tot de

Reg. Nr.: 1210148

Ag. Nr.: 12

Datum: 22-05-12

noodzaak voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek.
De vooroverlegreacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Kanttekeningen

nvt

Uitvoering en planning

Dit voorstel zal besproken worden in de commissie RZ en voorgelegd aan de gemeenteraad van 22 mei 2012. Na vaststelling door de gemeenteraad ligt het 6 weken ter visie. Wanneer er door degene die een beroepschrift bij de Raad van State gaat indienen geen verzoek tot schorsing is ingediend, zal de omgevingsvergunning zo snel mogelijk verleend worden. In het andere geval zal de uitspraak over de schorsing worden afgewacht.

Communicatie

Voor het bestemmingsplan zijn twee voorlichtingsavonden georganiseerd en zijn gesprekken met direct omwonenden gevoerd. Degene die een zienswijze hebben ingediend krijgen persoonlijk bericht over de behandeling in de commissie en over het uiteindelijke raadsbesluit.

Financiën

nvt

Inbreng adviesorganen

nvt

Duurzaamheid

De woningen worden qua duurzaamheid uitgevoerd met een gemiddelde GPR score van minimaal 7,5, waarvan minimaal een 7 op het thema energie. Tevens zijn aanvullende duurzaamheidsafspraken. De woningen worden uitgevoerd met een EPC waarde van 0,55 en conform woonkeur. De 7 atelier woningen worden uitgevoerd met zonnepanelen.

Werkgelegenheid

nvt

Boxtel, 17-04-12

Burgemeester en wethouders van Boxtel,

de secretaris,

drs. J.K. Fraanje,

de burgemeester,

F.H.J.M. van Beers

Bijlagen

Nota beantwoording zienswijzen

Reg. Nr.: 1210148

Ag. Nr.: 12

Datum: 22-05-12

Ter Inzage

Bestemmingsplan (ter inzage in leeskamer en op www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zienswijzen

Contactpersoon

Ruimtelijke Ontwikkeling

M. Hartgerink 655896, mah@boxtel.nl

Reg. Nr.: 1210148

Ag. Nr.: 12

Datum: 22-05-12

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17-04-12 ;

gehoord de commissie Ruimtelijke Zaken;

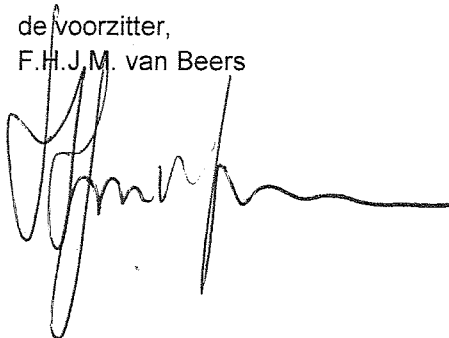
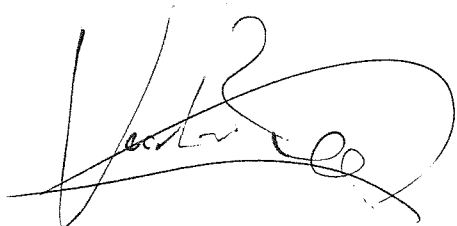
Besluit

1. de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de ontvangen zienswijze ongegrond te verklaren met betrekking tot het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek;
3. de ontvangen zienswijze gegrond te verklaren met betrekking tot de toevoeging van de gemeentelijke archeologiekaart;
4. de nota van zienswijzen inclusief vooroverleg en ambtshalve wijzigingen vast te stellen
5. het bestemmingsplan "Baanderherenweg" gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare
vergadering van 22-05-12

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

de voorzitter,
F.H.J.M. van Beers



Nota van zienswijzen

BESTEMMINGSPLAN BAANDERHERENWEG

Geachte lezer,

Voor u ligt de nota van zienswijzen & vooroverleg van het ontwerpbestemmingsplan "Baanderherenweg". In deze nota komen eerst de gevolgde procedure aan de orde, met de vermelding van de insprekers die van de mogelijkheid tot zienswijzen gebruik hebben gemaakt. Daarna volgt een inhoudelijke behandeling van de diverse ingediende inspraakreacties met de beantwoording daarvan.

Tot slot wordt de gemeentelijke reactie op de vooroverlegreacties van instanties (artikel 3.1.1. Bro) behandeld.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Baanderherenweg" heeft 6 weken ter inzage gelegen, te weten van 6 januari 2012 tot en met 16 februari 2012.

De kennisgeving hiervan is openbaar gepubliceerd in het weekblad "Brabants Centrum" en de "Staatscourant".

Gedurende de termijn van ter inzage stond de mogelijkheid open voor het indienen van zienswijzen

Op het plan is één zienswijze ingediend. Middels deze nota van zienswijzen & vooroverleg wordt de indiende zienswijze beantwoordt.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Inspreker

Er is één schriftelijke zienswijze binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan van Heemkundekring Boxtel.

Inhoudelijke beoordeling zienswijze

Reactie:

Heemkundekring Boxtel is van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan met foutieve argumenten wordt betoogd dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om de navolgende redenen wordt onderbouwd, waarom archeologisch onderzoek noodzakelijk is:

- De archeologische onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan is gebaseerd op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. Op deze kaart is de bebouwde kom niet gekarteerd, oftewel de kaart doet geen uitspraken over bebouwde kom situaties.
- Op de locatie is de bestaande bebouwing gesloopt en zijn diensgevolge de gronden geroerd ter plaatse van de bestaande bebouwing. De exacte locatie, alsmede de diepte van de roering zijn niet benoemd evenals de diepte van de voormalige en toekomstige funderingen. Omdat niet is onderzocht op welke diepte archeologische sporen kunnen worden verwacht, is niet uit te sluiten dat er nog archeologische resten in de bodem aanwezig zijn dan wel worden verstoord door de geplande ontwikkeling.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingenkaart die door archeologisch adviesbureau RAAP is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan buitengebied Boxtel 2011. In dit onderzoeksrapport is de onderhavige locatie voorzien van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze verwachtingswaarde wordt nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Beoordeling:

- De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart, zoals opgesteld door archeologisch adviesbureau RAAP, vervangt de globale provinciale CHW kaart. Met inspreker kan derhalve worden ingestemd om de toelichting op dit onderdeel te actualiseren en aan te passen.
- De gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is doorvertaald in de regels van het "bestemmingsplan buitengebied 2011" van de gemeente Boxtel. In het kader van een uniform gemeentelijk archeologiebeleid wordt in het bestemmingsplan Baanderherenweg met betrekking tot het aspect archeologie de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2011 overgenomen.
- Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, omdat conform de bestemmingsplansystematiek van het 'bestemmingsplan buitengebied 2011' o.a. de detailbestemming 'Wonen' is vrijgesteld van vergunningsplicht. Zowel in het vorige bestemmingsplan "Boxtel-noord" als in het bestemmingsplan "Baanderherenweg" is de locatie gelegen binnen de detailbestemming wonen.
De detailbestemming wonen is vrijgesteld van de archeologische vergunningsplicht, omdat het gaat om bouwwerken en werkzaamheden die volgens het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in het planologisch mogelijk maken van grondgebonden woningen in plaats van gestapelde woningen. Een vergunningplicht binnen de detailbestemming wonen achten wij een onredelijke verzwaring ten opzichte van de huidige mogelijkheden. In eerste instantie voor de eigenaar die met extra belemmeringen wordt geconfronteerd, maar ook voor de gemeente.

Voor elke werkzaamheid binnen het bestemmingsvlak zou voortaan een vergunning moeten worden aangevraagd of het bouwverbod moeten worden opgeheven voordat een vergunning kan worden verleend.

Een dergelijke regeling legt een groot beslag op de gemeentelijke (handhavings)capaciteit.

Standpunt:

- In de toelichting wordt in paragraaf 5.9 'Archeologische en cultuurhistorische waarden' de passage met betrekking tot provinciale CHW kaart gewijzigd door een passage over de gemeentelijke archeologische waardenkaart, e.e.a. conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Boxtel 2011.
- In de regels wordt het artikel 'Waarde – Archeologie' toegevoegd overeenkomstig de systematiek van bestemmingsplan buitengebied Boxtel 2011.
- In de begripsbepaling wordt het begrip 'archeologische (verwachtings)waarde toegevoegd.
- Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegevoegd.
- In het kader van een uniform gemeentelijk archeologiebeleid is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

VOOROVERLEG MET INSTANTIES

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

- A. Provincie Noord Brabant
- B. VROM-Inspectie
- C. Waterschap De Dommel
- D. Gasunie

A. Provincie Noord Brabant

Geen reactie.

B. VROM-Inspectie

Algemene reactie, waarin wordt medegedeeld dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet zal reageren op het plan, omdat het Rijk er vanuit gaat dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving worden opgedragen aan ander overheden door deze overheden goed worden behartigd en een doorwerking krijgen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

C. Waterschap De Dommel

Reactie:

Waterschap De Dommel geeft in haar brief van d.d. 9 februari 2012 aan in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan Baanderherenweg. Volledigheidshalve wordt verzocht de waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden uit de toelichting van het bestemmingsplan ook te verwerken in het 'infiltratieonderzoek en waterparagraaf'.

Verwerking in bestemmingsplan:

Verwerken waterhuishoudkundige uitgangspunten en randvoorwaarden uit de toelichting in het 'infiltratieonderzoek en waterparagraaf'.

D. Gasunie

Geen reactie.

In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan is het plan voorgelegd aan de Brandweer. De Brandweer kan instemmen met het onderhavige plan.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast wijzigingen als gevolg van zienswijzen door burgers en vooroverleg met instanties is gebleken dat het ontwerp bestemmingsplan op een aantal punten aangepast dient te worden. Onderstaand worden de aanpassingen puntsgewijs weergegeven:

- artikel 3 lid 1 onder d: verwijderen 'speelvoorzieningen', omdat 'speelvoorzieningen' in hetzelfde artikel onder g. wordt genoemd;
- artikel 3 lid 1 toegevoegd de aanduiding 'berging'. De reeds voorziene bergingen binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied" waren per abuis niet correct bestemd. In de bouwregels van artikel 3 wordt dientengevolge opgenomen, dat bergingen uitsluitend binnen voornoemde aanduiding mogen worden gesitueerd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- artikel 4.1 onder a wijzigen in 'wonen in gesloten bebouwing al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep' overeenkomstig de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Boxtel Noord (artikel 21.1 onder a);
- artikel 4.2.5. onder a verspreiden de wijziging in verstande
- artikel 4.1 toevoegen "groenvoorzieningen" en "speelvoorzieningen" in combinatie met een gedeeltelijke uitbreiding aan de achterzijde van de bestemming wonen op de verbeelding. Dit om planologisch te borgen, dat het achterterrein/collectieve buitenruimte zowel in gebruik kan worden genomen als gemeenschappelijke semi-openbare tuin, alsmede kan worden uitgegeven als privé tuin. Dientengevolge wordt in artikel 4.2.2 onder a. opgenomen, dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak binnen de bestemming wonen zijn toegestaan.

Tevens wordt de toelichting (blz 9 e.v.) gewijzigd. Nu wordt gesproken over een collectieve buitenruimte. Gezien de huidige markt wordt door St Joseph ook de mogelijkheid open gehouden om de collectieve buitenruimte uit te geven als tuin om daarmee de verkoopbaarheid van de woningen te kunnen bevorderen.

