

Registratienr.: 1243591

Onderwerp

1243591 - Vaststelling Bestemmingsplan Lindenlust

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Lindenlust gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen en wijzigingen (hierna: de nota) vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan Lindenlust heeft in de zomer van 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 72 woningen op de plek van het voormalige zorgcomplex Lindenlust mogelijk. Om de bouw van de woningen te kunnen realiseren, moet voor 25 woningen een hogere waarde conform de Wet geluidshinder worden toegekend. Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het bestemmingsplan heeft daarom het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder ter inzage gelegen. Naast de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder genomen.

In totaal zijn 7 zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Het grootste gedeelte van de zienswijzen betrof de kap van de bomen om de woningbouwlocatie mogelijk te maken. Ook de ontsluiting via de Poolsestraat werd als onwenselijk aangedragen. De zienswijze van het waterschap is met ambtenaren van het waterschap besproken. De overleggen en de beantwoording van de zienswijzen hebben geleid tot kleine aanpassingen van het bestemmingsplan. De aanpassingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de laatste kolom van de nota.

Beoogd resultaat

Verkrijgen van een actueel juridisch-ruimtelijk toetsingskader, dat voorziet in een goede ruimtelijke invulling van het gebied tussen aan de oostzijde de Bosscheweg, de Marie Gijssenstraat en de Harperhof aan de zuidzijde en aan de west- en noordzijde de Poolsestraat en dat de bouw van circa 72 woningen mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen de Woonvisie van Boxtel

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de realisatie van de woningbouwopgave van Boxtel. Het bestemmingsplan Lindenlust maakt het mogelijk om circa 72 woningen te bouwen, variërend van appartementen tot grondgebonden rijwoningen en tweekappers. Daarnaast is er sprake van

Registratienr.: 1243591

een initiatief voor huisvesting van langdurige zorg. De woningbouw in het plangebied komt daarmee tegemoet aan de wens tot diversiteit uit de woonvisie.

1.2 Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat het plan uitvoerbaar is en er geen belemmeringen voor realisatie zijn.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn dus ontvankelijk.

3.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Lindenlust heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode kon iedereen zienswijzen indienen. Er zijn 7 zienswijzen ontvangen. In de nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

4.1 De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen

Het bestemmingsplan is door de aanpassingen aangevuld en verbeterd. De grootste wijziging is dat er meer bomen voor het plangebied behouden blijven. Ook is de waterparagraaf op een aantal plaatsen verduidelijkt als gevolg van de met het waterschap besproken punten die zij hebben uiteengezet in hun zienswijze.

5.1 Er is geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een procedure hogere waarde Wet geluidhinder doorlopen voor 25 woningen en is om waarden van respectievelijk 49, 50, 52, 54 en 59 dB verzocht. Deze hogere waarden zijn in overeenstemming met de Wet geluidhinder. Op de Bosscheweg zal geluid reducerend asfalt worden aangebracht. Daarnaast zal er extra geluidsisolatie worden toegepast in de gevels, zodat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de woningen. Het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder dient het college te nemen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Kanttekeningen

1.1 Door de geplande woningbouw worden veel bomen gekapt.

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling op de locatie Lindenlust zal niet al het groen behouden kunnen blijven. Op de locatie is een bomen-effectanalyse uitgevoerd. In februari 2019 zijn alleen de meest waardevolle bomen geïnventariseerd. In mei 2020 zijn alle bomen die kapvergunningsplichtig zijn ook opgenomen. Op de locatie staan 278 bomen (> 10 cm diameter), waarvan er 253 bomen kapvergunningsplichtig zijn. Van deze bomen hebben 21 bomen een matige tot slechte kwaliteit. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat 23 bomen, waaronder de 5 monumentale bomen, worden behouden in het plangebied. Nadat nogmaals kritisch is gekeken naar de bestaande bomen in relatie tot het stedenbouwkundig plan, blijven nu in totaal 33 bomen behouden. Daarnaast worden er binnen het plangebied 81 bomen herplant. In de directe omgeving van Lindenlust worden nog eens 25 bomen herplant. De rest van de bomen wordt in Boxtel herplant. Hiervoor betaalt de ontwikkelaar een vergoeding aan de gemeente Boxtel.

1.2 Er is mogelijkheid tot beroep

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen (zoals besproken in de nota) zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van enkele zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. De kans dat er beroep wordt ingediend is hiermee verminderd.

Registratienr.: 1243591

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door de ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade.

Uitvoering

Na vaststelling van het besluit Wet geluidhinder en het bestemmingsplan volgt een beroepstermijn van zes weken. Mits er geen beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, is het bestemmingsplan na die termijn onherroepelijk en kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend.

Communicatie

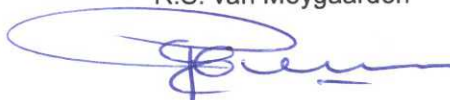
De besluiten worden tegelijkertijd op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen worden via een brief op de hoogte gesteld van de besluiten

Boxtel, 15 september 2020

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de loco-secretaris,
M. Snellen



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Bijlagen

1. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Lindenlust'
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Lindenlust' met bijlagen
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Lindenlust'
4. Geanonimiseerde zienswijzen
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen
6. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder
7. Kaartje situatie bomen
8. Overzicht te behouden bomen

Ter inzage

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd zodat mogelijk beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Contactpersoon

F. Fastenau, teammanager a.i. RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,
F.Fastenau@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1243591

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2020;

Besluit

1. Het bestemmingsplan Lindenlust gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De nota van zienswijzen en wijzigingen (hierna: de nota) vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 november 2020,

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits



de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

