

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1322950
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven
Steller: Daniel Hendriks

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kerkweide-Oost

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Kennis te nemen van de Nota van Zienswijzen
2. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen
3. In te stemmen met de wijzigingen op basis van enkele ingediende zienswijzen
4. Het bestemmingsplan Kerkweide-Oost gewijzigd vast te stellen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor Kerkweide-Oost heeft van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 ter inzage gelegen. Het plan gaat over het oostelijk gedeelte van het inbreidingsplan Kerkweide in de kern Liempde en is gelegen tussen de Boxtelseweg en de Kerkheiseweg.

In het nu aan de orde zijnde oostelijke gedeelte worden 28 woningen gebouwd: 8 benedenbovenwoningen (waarvan minimaal 5 sociale huur en maximaal 3 middeldure huur) en 20 grondgebonden woningen (waarvan 18 twee-onder-een-kap en twee vrijstaand, waarbij sprake is van één vrije kavel).

Er lopen gesprekken tussen initiatiefnemer en woningstichting JOOST over de overname van de sociale huurwoningen, waarmee deze woningen voor minimaal 10 jaar na ingebruikneming als sociale huurwoning beschikbaar blijven (dit is een eis in de anterieure overeenkomst).

Omgevingsoverleg

Tijdens het voortraject heeft de initiatiefnemer van Kerkweide-Oost ruim 40 woningeigenaren aangeschreven (november 2021) die met hun perceel direct of bijna direct aan het plangebied grenzen. Naar aanleiding van de reacties zijn in eerste instantie 12 huisbezoeken afgelegd om te kijken waar rekening mee moet/kan worden gehouden bij verdere uitwerking van het plan. Ook na november 2021 heeft initiatiefnemer nieuwsupdates verzonden aan omwonenden. Naar aanleiding hiervan hebben weer gesprekken plaatsgevonden met omwonenden. In bijgevoegd verslag van het omgevingsoverleg (bijlage 14 bij de plantoelichting) vindt u een compleet overzicht en een inhoudelijke samenvatting van het gevoerde overleg. Bij de start van de procedure worden belanghebbenden door initiatiefnemer opnieuw geïnformeerd.

Tegen het plan zijn 7 zienswijzen ingediend, zie ook bijgevoegd nota van zienswijzen (bijlage C).

Naast enkele tekstuele aanpassingen worden enkele planvoorschriften aangepast en meer in lijn gebracht met recente bestemmingsplannen. Een compleet overzicht vindt u in bijlage (bijlage C en C1).

Beoogd resultaat

Gewijzigd vast stellen van het bestemmingsplan Kerkweide-Oost om de bouw van 28 woningen juridisch planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Zienswijzen geven deels aanleiding om het plan aan te vullen

Zoals in bijlage C terug te lezen valt, geven enkele ingediende zienswijzen aanleiding om door middel van nader onderzoek en beschrijvingen, het bestemmingsplan aan te vullen.

2.1 Aanpassingen in planregels nodig

Enkele aanpassingen in de planregels heeft tot consequentie dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in bijlage C.

4.1 Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie, de woonvisie en het recente woningmarktonderzoek

In de structuurvisie 'Verfrissend Boxtel' uit 2011 is de opgave geformuleerd om te komen tot meer differentiatie en variatie binnen het woningaanbod. In de structuurvisie worden de concrete doelstellingen en projecten, zoals geformuleerd in de rapportage integraal dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP), overgenomen. Er dient onder meer speciale aandacht te zijn voor het vernieuwen en verbeteren van de seniorenhuisvesting. De woningbouw in de kern Liempde moet zich daarbij met name concentreren op een klein aantal inbreidingslocaties en één grootschalige uitbreidingslocatie aan de rand (Hamsestraat). Aangezien voorliggend initiatief een inbreidingslocatie is, voldoet het planinitiatief aan de uitgangspunten in de structuurvisie.

Met dit plan wordt deels voldaan aan de woonvisie 2016-2025 en het plan komt ook deels tegemoet aan de resultaten uit het recente woningmarktonderzoek van Companen. Dit vanwege de toevoeging van minimaal 5 tot maximaal 8 sociale huur woningen. De grondgebonden woningen betreffen weliswaar geen betaalbare koopwoningen, maar wel levensloopbestendige koopwoningen waarmee de toekomstbestendigheid van de woningen wordt vergroot en de woningen voor een grotere doelgroep geschikt zijn. Een woning is een levensloopbestendige/nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen is te bereiken. Levensloopbestendige woningen zijn heel wenselijk omdat deze inspelen op de vergrijzing waarbij men zo lang mogelijk op zichzelf kan blijven wonen. Daarnaast wordt door de uitstraling van het plan (lijkt op een hofje) ingespeeld op de wens om meer contact met elkaar te hebben. Dit wordt zeer gewaardeerd door senioren. De indeling van de woningen sluit tegelijk de bewoning door andere doelgroepen dan senioren niet uit, waarmee ook ingespeeld wordt op de gewenste flexibiliteit.

Het plan past met de realisatie van sociale/middeldure huurwoningen en levensloopbestendige woningen grotendeels binnen de Woonvisie 2016-2025 en het woningmarktonderzoek. De afspraken in de anterieure overeenkomst zijn nagekomen.

4.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het plan blijkt dat het plan uitvoerbaar is en voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Er is overeengekomen dat energieneutraal gebouwd moet worden

Begin 2022 is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat initiatiefnemer alle woningen als Nul-op-de-Meter woning (NOM-woning) bouwt. Op basis van de overeenkomst dienen de woningen verder een gemiddelde GPR score te halen van minimaal 7,5 waarvan minimaal 7 op het thema energie en 8 op het thema toegankelijkheid. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal moeten worden aangetoond dat hieraan voldaan wordt. Hierover lopen al contacten met de architect van initiatiefnemer.

4.4 Deze ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

In de opgestelde aanmeldnotitie (bijlage 8 bij de plantoelichting) zijn de relevante aspecten onderzocht. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is de conclusie dat er in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de verdere planontwikkeling/ruimtelijke procedure is geen milieueffectrapportage noodzakelijk conform het vigerende Besluit milieueffectrapportage.

In dit verband merken wij op dat, vooruitlopend op de Porthos-uitspraak, ook de stikstofuitstoot tijdens de bouwphase is onderzocht. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie, zowel tijdens de gebruiksfase als de aanlegfase, geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Kanttekeningen

4.1 De bebouwingsdichtheid van het plan is vrij groot en het plan bevat relatief weinig groen

In de anterieure overeenkomst is een afspraak gemaakt over de bouw van 28 woningen. Diverse andere functies (groen, parkeren, water, etc.) dienen ook een plek te krijgen in het plan. Verder moet het openbaar gebied dat terugkomt naar de gemeente straks goed te beheren zijn. Hiervoor gelden ook eisen. Rekening houdende met alle belangen is geconcludeerd dat onderhavig plan, waarin de wateropgave en het parkeren volledig kunnen worden opgelost volgens de geldende normen en waarbij een deels groene inrichting is vastgelegd, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Financiën

Met de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geregeld (zie hiervoor). Hiermee is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. Verder is er conform de anterieure overeenkomst een bankgarantie afgegeven voor de eventueel te betalen planschade, die volgens de overeenkomst voor rekening komt van ontwikkelaar.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Kerkweide-Oost worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. De indieners van zienswijzen en belanghebbenden kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De indieners van zienswijzen hebben een brief ontvangen over de voorgestelde behandeling van de door hun ingediende zienswijzen.

Communicatie

De bekendmaking van de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en bestemmingsplan Kerkweide-Oost vindt plaats via de gebruikelijke kanalen. In het reguliere persgesprek geven we een korte toelichting op het besluit. Verder verwijzen wij naar het voorgaande onder het kopje 'Uitvoering'. De communicatie over het vervolg van het bouwplan ligt bij de initiatiefnemer.

Bijlagen

- A. Plantoelichting en regels Kerkweide-Oost, Liempde (inclusief bijlagen bij regels (AA1) en bijlagen bij toelichting A1 t/m 14)
- B. Verbeelding Kerkweide Oost, Liempde
- C. Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen (met bijlage C1 bijlage bij nota van zienswijze)

Boxtel, 23 mei 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris



V.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1322950

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

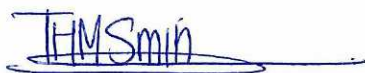
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023;

Besluit

1. Kennis te nemen van de Nota van Zienswijzen
2. Kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen
3. In te stemmen met de wijzigingen op basis van enkele ingediende zienswijzen
4. Het bestemmingsplan Kerkweide-Oost gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 4 juli 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden