

Registratienr.: 1314773

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

Onderwerp

1314773 - Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kerkweide-West, Liempde (woningbouw)

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels voor het realiseren van een vliesgevel bij het appartementengebouw en in de verbeelding hiervoor een aanduiding op te nemen;
2. De toelichting (van het bestemmingsplan) aan te vullen met de uitwerking van de voorwaardelijke verplichting en de conclusies van het aanvullend geluidsonderzoek en de conclusies aanpassen voor de aspecten geur, stof en gevaar waarbij uitgegaan wordt van het omgevingstype gemengd gebied;
3. Het bestemmingsplan Kerkweide-West gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd aangepast bestemmingsplan.

Inleiding

Op 13 juli 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Kerkweide-West vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld ten aanzien van de onderbouwing van de invloed van industrielawaai (van nabij gelegen bedrijven) op de nieuw te bouwen woningen.

Op 9 februari 2023 is dit beroep inhoudelijk behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Ter zitting is de aanpassing van het plan besproken met als doel het wegnemen van (mogelijke) geluidsoverlast op de toekomstige woningen door middel van een zogenaamde vliesgevel, een geluidwerende gevel aan de west- en zuidzijde van het appartementengebouw.

De Afdeling heeft de indiener van het beroep en de gemeente totaal 8 weken de tijd gegeven om respectievelijk:

1. Het bij het verweer ingediende akoestisch onderzoek van M+P te analyseren;
2. Te werken aan een aangepast plan.

Volgend op de zitting van 9 februari 2023 worden de volgende zaken uitgevoerd:

1. Er wordt door de gemeente contact gezocht met de indiener van het beroep en zijn adviseur om in een gezamenlijk overleg tot een mogelijke oplossing te komen voor

Registratienr.: 1314773

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

geluidsbelasting. Er is een uitnodiging gedaan door de gemeente voor een gezamenlijk overleg. Dit overleg heeft op hun verzoek tot op heden nog niet plaatsgevonden. Dit is ingegeven door het eigen akoestisch onderzoek dat nog niet is afgerond;

2. Opstellen/uitwerken van een (technische) tekening met daarop de vliesgevel die voldoende geluidsreductie biedt;
3. Analyse en mogelijke aanpassing technische rapporten (daglicht) om aangepast plan te laten voldoen aan het Bouwbesluit (ten behoeve van de omgevingsvergunning);
4. Aanpassing van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Kerkweide-West. Hierin wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde de realisatie van een vliesgevel juridisch-planologisch te borgen. Ook zal de toelichting worden aangepast.

Het niet tijdig aanleveren van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan kan leiden tot een volledige vernietiging van het op 13 juli 2021 vastgestelde bestemmingsplan.

Om deze volledige vernietiging van het eerdere bestemmingsplan te voorkomen wordt nu dit voorstel aan uw raad voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan Kerkweide-West gewijzigd vast te laten stellen zodat het kan worden aangeboden aan de Afdeling.

Argumenten

1.1 Het opnemen van technische maatregelen als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan borgt dat het bestemmingsplan geluidstechnisch uit te voeren is.

Ter plaatse van het appartementengebouw is door middel van een aanduiding een specifieke voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een vliesgevel dan wel dove gevel aan de west- en zuidkanten. De realisatie van een vliesgevel/dove gevel voorkomt dat aangrenzende bedrijvigheid wordt belemmerd. In de voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de vliesgevel een geluidwering van minimaal 18 dB dient te hebben.

Vanuit de maximale planologische situatie resteert er een geluidbelasting van 51-52 dB(A) op de gevel van de eengezinswoningen. Het is goed te motiveren dat dit vergunbaar is middels maatwerkvoorschriften, zeker gezien de nieuwbouweisen die vaak leiden tot een gevelisolatiewaarde van 25 dB. Ook de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit borgt al de binnenwaarde van maximaal 35 dB.

2.1 De conclusies uit het aanvullend akoestisch onderzoek moeten doorvertaald worden in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan

Door M+P is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een van de aspecten die hierbij is onderzocht is de geluidsbelasting op het plan vanwege de naast het plan gelegen bedrijven. In dit onderzoek wordt deze geluidsbelasting onderzocht en worden de mogelijkheden besproken om te komen tot een goed akoestisch woon- en leefklimaat in het plan, zonder dat de bedrijven (relevant) worden gehinderd in de bedrijfsvoering. Door Adviesbureau Kragten is in dit kader vooronderzoek uitgevoerd.

Registratienr.: 1314773

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen:

1. of de omliggende bedrijven worden gehinderd in hun huidige en voorgenomen concrete toekomstige bedrijfsvoering door de realisatie van de woningen en;
2. of sprake is van een goede ruimtelijke ordening/goed akoestisch woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen.

Onderzoek is uitgevoerd naar de invloed van de omgeving op het plangebied. Centraal hierin staat enerzijds de vraag of, en onder welke voorwaarden, er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds of omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering en/of milieurechten worden beperkt. De conclusie van het akoestisch onderzoek is opgenomen in de toelichting en het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

2.2 In de toelichting zijn de teksten over Bedrijven en Milieuzonering niet langer in lijn met de meest recente onderzoeken.

Voor de beoordeling van de aspecten geur, stof en gevaar is uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk. Maar in lijn met de typering van het omgevingstype van het plangebied zoals hierboven omschreven geldt ook voor deze aspecten dat er sprake is van gemengd gebied. Wanneer wordt voldaan aan de richtafstanden van een rustige woonwijk wordt ook voldaan aan de richtafstanden van gemengd gebied. Om ook qua toelichting te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening, dienen de betreffende paragrafen (4.5, 4.6, 5.3 en 7.3) aangepast te worden.

3.1 Mogelijkheid om de beoogde woningen en appartementen te kunnen realiseren

Het gewijzigd vaststellen van het eerder vastgestelde bestemmingsplan Kerkweide-West biedt de ontwikkelaar, nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan, alsnog de mogelijkheid om de beoogde woningen en appartementen in het plangebied te realiseren.

3.2 Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente om de kosten die voortvloeien uit deze herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

Kanttelingen

1.1 Het niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zal vermoedelijk leiden tot vernietiging bij de Afdeling

Het niet tijdig aanleveren van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan Kerkweide-West kan tot consequentie hebben dat de Afdeling het complete, eerder vastgestelde bestemmingsplan Kerkweide-West van 14 juli 2021 volledig wordt vernietigd.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek van de gemaakte financiële afspraken is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft hier slechts een faciliterende rol. Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken (inclusief het -aanvullend-

Registratienr.: 1314773**Portefeuillehouder:** Wim van der Zanden**Steller:** Daniel Hendriks

geluidonderzoek) is voor rekening van de initiatiefnemer op basis van de anterieure overeenkomst. De ambtelijk bestede uren zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer. De inzet van het advocatenkantoor voor het voeren van verweer bij de Afdeling (en de voorbereiding hiervan) is voor rekening van de gemeente en komen ten laste van het algemene budget 'ruimtelijke ontwikkeling' van de afdeling RMEO.

Uitvoering

Na besluitvorming zal een getekende versie worden aangeboden aan de Afdeling. Zij zullen dan een uitspraak doen over het gewijzigd vast gestelde bestemmingsplan Kerkweide-West.

Communicatie

Het geluidonderzoek met bijlagen is op 16 februari jl. aan de indiener van het beroep en zijn adviseur toegestuurd. Op 22 februari is telefonisch en per mail met hen contact geweest om een afspraak te plannen naar aanleiding van de zitting bij de Afdeling inzake woningbouwontwikkeling Kerkweide West om het geluidonderzoek met bijlagen en de uitwerking van de vliesgevel door te spreken. Op 3 maart jl. is de technische uitwerking en de precieze specificaties van de vliesgevel aangeleverd en is nogmaals verzocht een afspraak in te plannen. In dit contactmoment is de indiener van het beroep door de gemeente ook geïnformeerd over de planning van de besluitvorming voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kerkweide-West.

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Kerkweide-West door de raad zal het plan worden verzonden naar de Afdeling. Na een definitieve uitspraak zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Kerkweide-West beschikbaar worden gesteld via ruimtelijkeplannen.nl.

Boxtel, 14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
V. Fijneman



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Registratienr.: 1314773

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023;

Besluit

1. Een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels voor het realiseren van een vliesgevel bij het appartementengebouw en in de verbeelding hiervoor een aanduiding op te nemen;
2. De toelichting (van het bestemmingsplan) aan te vullen met de uitwerking van de voorwaardelijke verplichting en de conclusies van het aanvullend geluidsonderzoek en de conclusies aanpassen voor de aspecten geur, stof en gevaar waarbij uitgegaan wordt van het omgevingstype gemengd gebied;
3. Het bestemmingsplan Kerkweide-West gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd aangepast bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 11 april 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

I.H.M. Smits



de voorzitter,

R.S. van Meygaarden



Registratienr.: 1314773

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan en planregels bestemmingsplan Kerkweide-West
2. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Kerkweide-West
3. Verbeelding bestemmingsplan Kerkweide-West

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling, 06-82128445,
p.schoneveld@mijngemeentedichtbij.nl