

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1335023
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: [REDACTED]

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woongebied Hamsestraat/Roderweg en bestemmingsplan Woonwerkkavels

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de afgesloten anterieure overeenkomsten en het addendum op de anterieure overeenkomst;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de gecombineerde nota van zienswijzen en wijzigingen voor de Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg en Woonwerklocatie Hamsestraat vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat gewijzigd vast te stellen;
6. Het beeldkwaliteitsplan Woonwerkkavels Hamsestraat vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitsplan Hamsestraat-Roderweg vast te stellen;
8. De komgrens op de Roderweg te wijzigen.

Inleiding

Op initiatief van ontwikkelaar Janssen en De Jong bestaat het voornemen om een gebied in het zuiden van Liempde te ontwikkelen met woningbouw. De locatie is gelegen ten oosten van de Hamsestraat. Tussen het plangebied en de Hamsestraat komt de woonwerklocatie Hamsestraat te Liempde. De woonwerklocatie Hamsestraat is een overgangsgebied naar de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg. Met dit bestemmingsplan wordt de woningbouw uitgebreid richting het oosten, tot de bestaande glastuinbouw aan het adres Roderweg 38. De ontwikkeling voorziet in totaal 115 woningen. De woningen bestaan uit verschillende woningtypen en zijn daardoor geschikt voor verschillende doelgroepen.

Daarnaast wil de gemeente Boxtel het gebied aan de oostzijde van de Hamsestraat in de kern Liempde ontwikkelen tot een woonwerklocatie. De locatie ligt ten oosten van de Hamsestraat. Omdat de woonwerklocatie direct grenst aan het bedrijventerrein Daasdonk is eerst onderzocht of ter plaatse van de woonwerklocatie een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en er voldoende rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bedrijven op het bedrijventerrein.

Met deze beide projecten wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke ambities van dit deel van Liempde, zoals deze zijn beschreven in haar Gebiedsvisie 'Hamsestraat – Roderweg te Liempde'. Bij de tot standkoming van de gebiedsvisie is een groot aantal stakeholders betrokken, waaronder grondeigenaren, initiatiefnemers van kavels aan de Hamsestraat, omwonenen, belangengroeperingen en het Dorpsberaad Liempde door wie een klankbordgroep Hamsestraat-Roderweg is opgericht. Deze klankbordgroep werd gevormd door grondeigenaren in het gebied, omwonenden, woningbouwstichting Joost, de Natuurwerkgroep Liempde en de Ouderen in Regie. Met dit proces is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. Daarnaast is de gebiedsvisie tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant en waterschap de Dommel.

Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken zijn de voorliggende bestemmingsplannen opgesteld. De bestemmingsplannen sluiten aan bij de Gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' die is gemaakt voor het gebied Hamsestraat – Roderweg te Liempde en vastgesteld in september 2020 door de gemeenteraad.

Om de gebiedsvisie meer tot uitvoering te brengen is voor het totale gebied nu een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal onderdeel uitmaken van de stukken die horen bij beide bestemmingsplannen.

De beide bestemmingsplannen hebben van woensdag 1 maart 2023 tot en met dinsdag 11 april 2023 ter inzage gelegen. Tegen de plannen zijn in die periode totaal 10 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 111 nieuwbouwwoningen en 4 woonwerkkavels aan de zuidzijde van de kern Liempde door middel van twee aparte bestemmingsplannen die gelijktijdig in procedure worden gebracht.

Argumenten

2.1, 3.1 en 4.1 Zienswijzen

De 10 ingediende zienswijzen zijn samengevat in de Nota van Zienswijzen, uitgesplitst naar beide plannen, zie bijlagen 7 en 8.

5.1 en 6.1 Aanpassingen aan beide bestemmingsplannen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen

De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding om de planvoorschriften te herzien.

De overige aanpassingen zijn beperkt van aard. Zo zijn enkele onderzoeken geactualiseerd.

6.1 en 7.1 Woningbouw geeft invulling aan woonagenda

Op basis van de woonvisie en de huishoudensprognose is voor de woningbouwplanning als streven gesteld dat de gemeente Boxtel van 2015 tot en met 2024 in totaal per saldo 1.315 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

In september 2021 is bij de regionale afstemming van het gewijzigd programma van dit plan het volgende geconcludeerd: "Met het project Hamsestraat-Roderweg wordt invulling gegeven aan de toenemende woningbehoefte van de gemeente Bogtel. De ontwikkeling past kwantitatief volledig binnen de woningbehoeftevraag van de gemeente en het dorp Liempde specifiek. Kwalitatief zorgt het project daarnaast voor een toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijke kwaliteit aan het dorp Liempde." Wij zijn van mening dat de conclusie van september 2019, dat dit project kwantitatief en kwalitatief passend is en zorgt voor toevoeging van de gewenste woningtypen en ruimtelijk kwaliteit aan het dorp Liempde, ook na aanpassing van dit plan overeind blijft. Door het grotere aantal woningen is de bijdrage aan dit project aan de Bogtelse woningbouwopgave verstevigd ten opzichte van het plan in september en het aandeel goedkope en betaalbare woningen in het totale plan is daarbij ook toegenomen. We verwachten dan ook dat dit woningbouwprogramma voorziet in de woonbehoefte in het dorp.

Onlangs is de woonagenda geactualiseerd. Echter hebben de ontwerp-bestemmingsplannen ter inzage gelegen onder oud geldend beleid. Op basis van dat beleid dienen de plannen dan ook vastgesteld te worden.

6.2 en 7.2 Plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van de bestemmingsplannen komen alle voor het project relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten aan de orde en zijn deze gemotiveerd. Denk aan geluid, luchtkwaliteit, archeologie et cetera. Hieruit komen, op basis van de op dit moment bekende informatie, geen zaken naar voren die erop duiden dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.3 en 7.3 Diverse onderzoeken zijn geactualiseerd

In 2022 zijn, ten behoeve van de beoogde procedure, diverse onderzoeken geactualiseerd. Zo is de Waterparagraaf verder uitgewerkt en afgestemd met het waterschap. Er is nader bodemonderzoek uitgevoerd, als ook archeologisch en ecologisch onderzoek. Deze onderzoeksresultaten maken onderdeel uit van de vast te stellen bestemmingsplannen.

6.4 Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek het selectieadvies volgen door het nemen van het selectiebesluit.

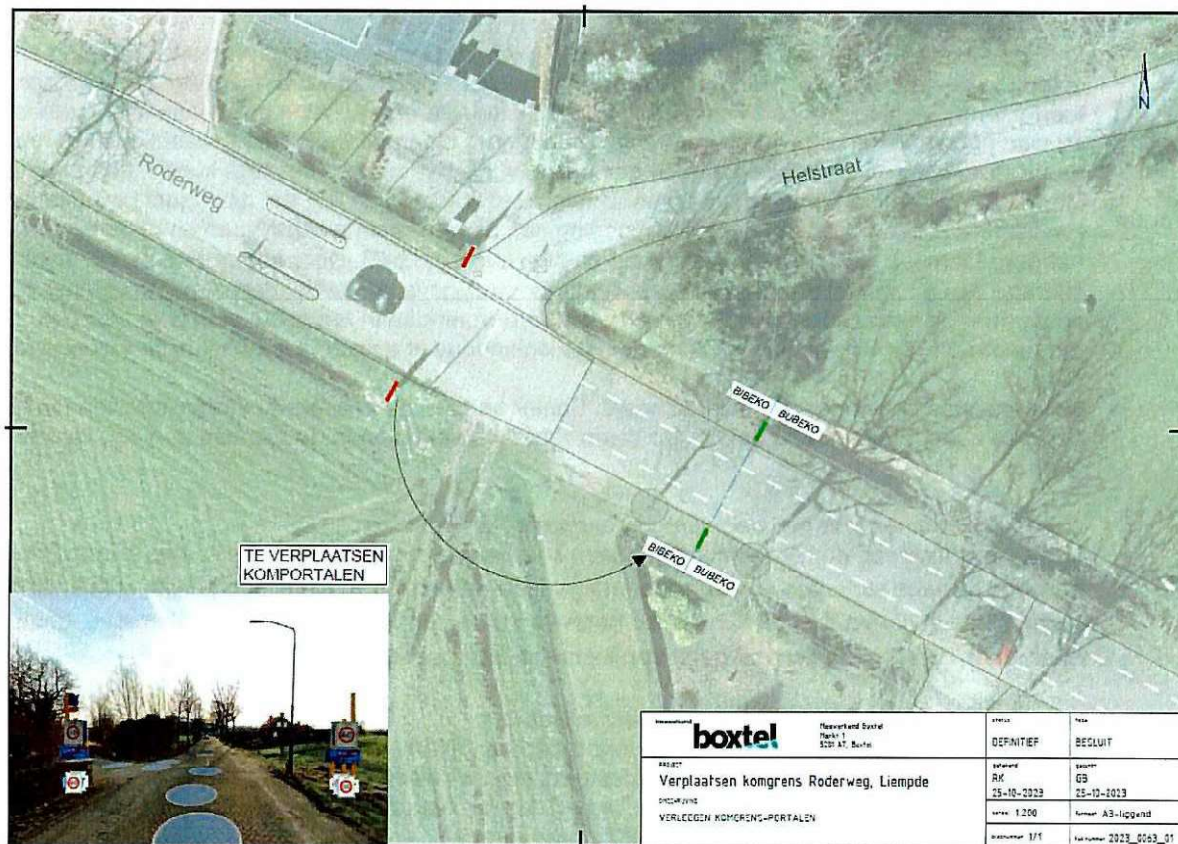
Op basis van archeologisch (bureau)onderzoek en de daarin opgemaakte verwachtingswaarde, is in een klein gedeelte van het projectgebied aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Uit dit onderzoek volgt dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dit selectieadvies wordt voorgesteld om een selectiebesluit te nemen.

8.1 en 9.1 Beeldkwaliteitsplan Hamsestraat-Roderweg & Beeldkwaliteitsplan woonwerkkavels Hamsestraat

Voor beide bestemmingsplangebieden zijn, op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie, beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Deze beeldkwaliteitsplannen geven een duidelijke richting aan de ontwerp-keuzes die de ontwikkelaar en de individuele kaveleigenaren dienen te maken bij de uitwerking van hun plannen. De beeldkwaliteitsplannen zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de Welstandscommissie. Na besluitvorming door de raad maken de beeldkwaliteitsplannen onderdeel uit van de bestaande welstandsnota.

10.1 Aanpassen komgrens nodig voor wijkontsluiting Roderweg

De geplande ontsluiting op de Roderweg aan de noordzijde van het plangebied valt samen met de huidige komgrens. Door de komgrens minimaal naar het oosten te verschuiven valt de ontsluiting binnen de komgrens wat ook aansluit bij de beoogde verkeersvoorzieningen (zie onderstaand en bijlage 14).



B. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder noodzakelijk

Uit de beoordeling van onderzoek naar het wegverkeersgeluid dat invloed heeft op het projectgebied Hamsestraat-Roderweg, blijkt dat voor 6 nieuw te bouwen woningen aan de Roderweg de gevelbelasting hoger uitvalt dan de voorkeursgrenswaarde. Het betreft de geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door wegverkeer op de Roderweg. Voor deze geluidsbron op deze locatie is op basis van artikel 83 Wet geluidhinder een maximale ontheffingswaarde van 63 dB door het bevoegd gezag toe te staan. De hogere waarde die wordt aangevraagd bedraagt 56 dB. Het college wordt voorgesteld in te stemmen met deze hogere waarde (beslispunt B).

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Het gebied is in hoofdlijn opgedeeld in twee gebieden. Een gebied (het grootste) met de ontwikkeling van Janssen de Jong en een aantal separate kavels, waarbij sprake is van particulier eigendom. De gemeente heeft zowel met de ontwikkelaar als met de initiatiefnemers van de Hamsestraat anterieure overeenkomsten gesloten. In deze verschillende anterieure overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt, waarbij het uitgangspunt is dat de gehele ontwikkeling voor de gemeente budget neutraal wordt uitgevoerd. De gemeente vervult een faciliterende rol.

Uitvoering

De beide bestemmingsplannen voor respectievelijk de woonwerkkavels en de woonlocatie worden na de beoogde vaststelling gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend.

Na het raadsbesluit zullen de beide bestemmingsplannen op ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website en in Mooi Boxtel worden gepubliceerd. Tijdens deze termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat Roderweg toelichting en planregels;
2. Bijlagenboek bij bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg;
3. Verbeelding bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg;
4. Beeldkwaliteitsplan Hamsestraat-Roderweg Liempde;
5. Bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat toelichting en planregels;
6. Bijlagenboek bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat;
7. Verbeelding bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat;
8. Beeldkwaliteitsplan Woonwerklocatie Hamsestraat;
9. Gecombineerde Nota van zienswijze en wijzigingen Woonwerklocatie Hamsestraat en Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg;
10. Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder;
11. Komgrenzenbesluit verbeelding.

Boxtel, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris.

de burgemeester,

V.C. Fineman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Contactpersoon

[REDACTED], teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1335023

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

Besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de afgesloten anterieure overeenkomsten en het addendum op de anterieure overeenkomst;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de gecombineerde nota van zienswijzen en wijzigingen voor de Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg en Woonwerklocatie Hamsestraat vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Woonlocatie Hamsestraat-Roderweg gewijzigd vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Woonwerklocatie Hamsestraat gewijzigd vast te stellen;
6. Het beeldkwaliteitsplan Woonwerkkavels Hamsestraat vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitsplan Hamsestraat-Roderweg vast te stellen;
8. De komgrens op de Roderweg te wijzigen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 december 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden