

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022' Lennisheuveld

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de afgesloten anterieure overeenkomst en het addendum op de anterieure overeenkomst.
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
3. De nota van zienswijzen vast te stellen.
4. Kennis te nemen van de nota van wijzigingen.
5. De Nota van wijzigingen vast te stellen.
6. Het bestemmingsplan Achter den Eijngel 2022 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 9 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'Afdeling') het door de gemeenteraad op 10 april 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Achter den Eijngel' vernietigd. Reden voor deze uitspraak was het feit dat in het bestemmingsplan 'Achter den Eijngel' aan een gedeelte van de gronden ter plaatse van het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) de bestemmingen 'Wonen – 1' en 'Wonen – 3' zijn toegekend.

In de periode 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 heeft het ontwerp-bestemmingsplan Achter den Eijngel 2022, de ontwerp-omgevingsvergunning en het herbegrenzingsverzoek gecoördineerd ter inzage gelegen.

Binnen de termijn voor indienen van zienswijzen zijn totaal 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn geanonimiseerd, samengevat en bijgevoegd in de Nota van zienswijzen (bijlage 7).

Het aangepaste vast te stellen bestemmingsplan dat nu voor u ligt is een meer concrete uitwerking van het in het verleden vastgestelde bestemmingsplan. De opmerkingen van de Afdeling zijn hierin verwerkt. Eén van de grootste aanpassingen is het correct aangeven van de herbegrenzing van het stedelijk gebied.

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

Janssen de Jong Projectontwikkeling en Hazenberg Bouw zijn voornemens om in het gebied tussen de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de kern Lennisheuvel en de Heerenbeekloop woningbouw te ontwikkelen. Met het planvoornemen wordt de zuidelijke bebouwingsrand van Lennisheuvel op een geleidelijke wijze afgerond in aansluiting op het oevergebied van de Heerenbeekloop. Door de ruimtelijke opzet van de woningbouwontwikkeling en de landschappelijke inpassing wordt eveneens de relatie met het buitengebied versterkt door middel van de vormgeving en de doorzichten van de insteken. De Heerenbeekloop en zijn oevergebied die ten zuiden van de toekomstige woningen liggen, die natuurlijk zijn ingericht als ecologische verbindingzone, krijgen met onderhavig bestemmingsplan een passende natuurbestemming.

In 2017 heeft het college van B&W besloten de anterieure overeenkomst Achter Den Eijngel te ondertekenen. Hiermee heeft het college van B&W besloten medewerking te gaan verlenen aan het totale woningbouwproject Achter den Eijngel: een divers woningbouwprogramma met circa 85 woningen in de categorie van goedkope koop- en huurwoningen en middel-dure en dure koop- en huurwoningen. In het voorliggende bestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022' wordt de bouw van 87 woningen mogelijk gemaakt. Hiervan worden 65 (projectbouw)woningen door de ontwikkelaar gerealiseerd. De overige kavels worden particulier ontwikkeld.

Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd in bijlagen:

1. Toelichting;
2. Bijlagen bij toelichting (inclusief Nota van wijziging en Nota van Zienswijzen)
3. Planregels bestemmingsplan;
4. Bijlage bij regels;
5. Verbeelding;
6. Notitie juridische check stikstof bp Achter den Eijngel (Holla).

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 87 nieuwbouwwoningen aan de zuidzijde van de kern Lennisheuvel.

Argumenten

1.1 Een nieuwe ruimtelijke procedure leidt tot herijking van de anterieure overeenkomst.
Door de noodzaak van het starten van een nieuwe juridisch planologische procedure voor dit bestemmingsplan is de inzet van de extra benodigde ambtelijke uren niet langer gedekt door de eerder overeengekomen anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal van deze extra ambtelijke inzet wordt opgenomen in de herijking van de anterieure overeenkomst. Ondertekening van de herijking van de anterieure overeenkomst door de gemeente en ontwikkelaar dient plaats te vinden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

2.1 *Nota van zienswijzen vaststellen*

In de inzagetermijn zijn totaal 8 zienswijzen ingediend. In bijlage 10 bij dit voorstel zit de Nota van Zienswijzen waarin de zienswijzen (geanonimiseerd) zijn opgenomen. Ook vind u hier de inhoudelijk reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen grote inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd.

5.1 *Nota van wijzigingen vaststellen*

In het ontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen zaten enkele kleine omissies. Ook waren enkele onderzoeken nog niet compleet. Deze zijn toegevoegd en beschreven.

6.1 *Er heeft een actualisatie van onderzoeken plaatsgevonden die aantonen dat het plan haalbaar is.*

Sinds het vorige bestemmingsplan zijn enkele onderzoeken geactualiseerd:

- **Stikstof:** de stikstofdepositie berekening is op basis van de laatste AERIUS versie (2021) opnieuw uitgevoerd en met toepassing van externe saldering wordt voldaan aan de gestelde normen. Op 2 februari 2022 heeft uw college ingestemd met de aankoop van stikstofemissieruimte voor een drietal projecten, waaronder het project Achter Den Eijngel. Door gebruik te maken van deze externe saldering is er niet langer sprake van een toename van stikstofdepositie. Negatieve effecten ten opzichte van de stikstofdepositie op voor stikstof overbelaste- en kwetsbare Natura 2000 gebieden, zoals Kampina, kunnen met die externe saldering met zekerheid worden uitgesloten. Op dit moment verleent de provincie geen Wet natuurbeschermingsvergunningen voor extern salderen. Dit wordt verder toegelicht bij kanttekening 4.1;
- **Archeologie:** er heeft een aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Ook zijn later aangekochte gronden die behoren tot het plangebied hierin meegenomen. Uit het proefsleuvenonderzoek volgt het selectieadvies dat deze waarden niet behoudenswaardig zijn. Op basis van dit selectieadvies wordt voorgesteld om een selectiebesluit te nemen dat inhoudt dat de onderzochte delen van het plangebied worden vrijgeven van de aanduiding archeologische waarden;
- **Geur:** er heeft een aanvullend geurhinderonderzoek plaatsgevonden waarbij de toetsen aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerde werking hebben plaatsgevonden.
- **Geluid:** er heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van de geactualiseerde verkeersmodelberekeningen op basis van het provinciale verkeersmodel (BBMA). Op basis van de uitkomst van dit onderzoek is er geen Ontheffing hogere waarde nodig;
- **Flora en fauna:** op basis van de eerdere quick scan Flora en Fauna wordt een nader soortenonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden nog verwerkt in het bestemmingsplan; bij voorkeur bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan, uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In de toelichting van het plan wordt uitgegaan van gewogen aannames.

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

6.2 *Het (bestemmings)plan is ruimtelijk verantwoord.*

Middels de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering is inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwbouwwoningen worden ingepast in het bestaande landschap.

6.3 *Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022' past binnen de Woonvisie van Boxtel.*

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave in Boxtel. De gemeente Boxtel heeft tot 2025 een opgave om 1.315 woningen te realiseren. De woningen dragen bij aan deze opgave. In de ondertekende anterieure overeenkomst zijn de volgende eisen gesteld;

- minimaal 25% goedkope koop- en/of huurwoningen en het overige aanbod moet bestaan uit middel-dure en dure koop- en/of huurwoningen;
- het plan wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij de fasering uitgaat van de aanvankelijke oplevering van ongeveer 45 woningen in het oostelijk deel van het plangebied (fase 1) en daarop volgend de oplevering van de overige woningen in het westelijk deel plangebied (fase 2).

6.4 *De woningen en het openbaar gebied krijgen een hoog duurzaamheidsniveau.*

De woningen en het openbaar gebied krijgen een hoog duurzaamheidsniveau waarbij 50% van de woningen zal worden gerealiseerd als "0 op de meter" en de overige woningen zullen worden aangeboden met de optie "0 op de meter".

6.6 *Het plan voldoet na herbegrenzing geheel aan de Interim omgevingsverordening (IOV).*

basis van het bij GS ingediende verzoek om herbegrenzing, heeft GS op 12 oktober 2022 ingestemd met het verzoek om herbegrenzing van de aspecten 'Stedelijk afweegbaar' en "Behoud en herstel van watersystemen".

6.7 *De gehele EVZ Heerenbeekloop heeft een passende natuurbescherming.*

De EVZ Heerenbeekloop ter plaatse van het beoogd plangebied is feitelijk gerealiseerd (2009/2010, EVZ Heerenbeekloop fase 2). De waterloop heeft ter plaatse een meandering over een breedte van 40 meter. Tevens zijn er aan de zuidzijde van de waterloop poelen aangelegd en is de gehele zone natuurlijk ingericht. Bij navraag bij Waterschap De Dommel is aangegeven dat er voor dit deel van de Heerenbeekloop geen nadere maatregelen geprogrammeerd staan. Geconstateerd is dat voor de meest zuidelijke strook van deze EVZ, eigendom van het Waterschap, ten onrechte nog geen natuurbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is opgenomen. Om dit alsnog te herstellen, is het plangebied uitgebreid met de gehele EVZ, inclusief laatstgenoemde strook, met een passende natuurbestemming.

Kanttekeningen**6.1** *Stikstof-toename kan op dit moment niet met extern salderen worden gecompenseerd.*

Voor de uitvoering van de bouwrechten van dit bestemmingsplan is een Wnb-vergunning nodig omdat er sprake is van een stikstof-toename in zowel de bouwfase als ook de gebruiksfase. Om toch te komen tot een uitvoerbaar project heeft men Stikstofruimte aangekocht. Dit wordt met behulp van extern salderen ingezet om tot komen tot een stikstof-neutraal project.

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

Bij besluit van 1 maart 2023 heeft de provincie Noord-Brabant besloten om de behandeling van alle Wnb-vergunningen op te schorten. Dit heeft tot doel de staat van de Natura 2000 gebieden te inventariseren en te bekijken wat er aan gerichte maatregelen getroffen kan worden om de staat van deze natuurgebieden te verbeteren.

Om de juridische gevolgen van deze beslissing van provincie, in relatie tot deze planologische procedure te kunnen duiden, heeft het college van B&W Holla opdracht gegeven dit te onderzoeken, zie bijlage 8.

Kort samengevat stelt Holla dat het verdedigbaar is dat sprake is van een ander toetsingskader bij vergunningverlening van projecten, dan bij de vaststelling van een (bestemmings)plan, en dat de individuele passende beoordeling (zoals deze reeds is opgesteld) ten grondslag gelegd kan worden aan het bestemmingsplan. Holla ziet op dit moment dus voldoende aanknopingspunten dat de passende beoordeling van het Bestemmingsplan dus niet wordt aangetast door de zogenaamde "natuurdoelanalyses" van de provincie Noord-Brabant.

Wel maakt Holla de kanttekening dat er in het huidige juridische klimaat echter ook enige onzekerheid over dit standpunt. Het is niet uitgesloten dat de Afdeling zou kunnen oordelen dat, zolang nog niet duidelijk is welke aanvullende maatregelen nodig zijn en getroffen gaan worden in Natura 2000-gebieden, specifieke maatregelen niet in een individuele passende beoordeling betrokken mogen worden, noch plannen kunnen worden vastgesteld. Hierover is nog geen jurisprudentie bekend.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en het uitvoeren van onderzoeken liggen bij de ontwikkelaar. De kosten voor het begeleiden van de procedure liggen bij de gemeente en worden gedekt door de ondergetekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Door de noodzaak van het starten van een nieuwe juridisch planologische procedure voor dit bestemmingsplan is de inzet van de extra benodigde ambtelijke uren niet langer gedekt door de eerder overeengekomen anterieure overeenkomst. Het kostenverhaal van deze extra ambtelijke inzet is opgenomen in de herijking van de anterieure overeenkomst. De herijking van de anterieure overeenkomst (addendum) is door de ontwikkelaar op 16 mei 2023 ondertekend. Kostenverhaal van planschade is geregeld in de huidige anterieure overeenkomst. Verder zullen de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied voor rekening komen van de initiatiefnemer en zal het openbaar gebied na realisatie voor een symbolische koopsom aan de gemeente worden overgedragen.

Met het getekende addendum in aanvulling op de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd waardoor dit project voor de begroting neutraal wordt uitgevoerd.

Uitvoering

Na het raadsbesluit voor de (gewijzigde) vaststellen van het bestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022 zal het bestemmingsplan met bijbehorende stukken worden gepubliceerd in de krant en op ruimtelijkeplannen.nl. Ook zal het college van B&W een besluit nemen over de omgevingsvergunning die gecoördineerd ter inzage heeft gelegen met het ontwerp-bestemmingsplan. Tijdens de beroepstermijn (6 weken) kunnen belanghebbenden tegen het

Registratienr.:**Portefeuillehouder:** Désiré van Laarhoven**Steller:** Daniel Hendriks

plan (rechtstreeks) beroep indienen tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning, bij de afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

Communicatie

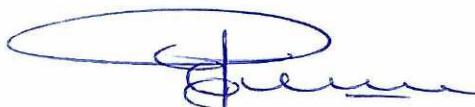
De kennisgeving van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022' en de verleende omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het digitaal Gemeentebblad, in Mooi Boxtel. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan is ook te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van zienswijzen zullen ieder afzonderlijk bericht ontvangen over de besluitvorming en de mogelijkheden voor het indienen van een beroep bij de bestuursrechter van de Raad van State.

Boxtel, 23 mei 2023

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



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

**Bijlagen**

1. Toelichting;
2. Bijlagen bij toelichting (inclusief Nota van wijziging en Nota van Zienswijzen)
3. Planregels bestemmingsplan;
4. Bijlage bij regels;
5. Verbeelding;
6. Notitie juridische check stikstof bp Achter den Eijngel (Holla).

Ter inzage

- 1.

Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling, 073-5531225,
p.schoneveld@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.:

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

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

Besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins is verzekerd via de afgesloten anterieure overeenkomst en het addendum op de anterieure overeenkomst.
2. Het addendum te ondertekenen
3. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
4. De nota van zienswijzen vast te stellen.
5. Kennis te nemen van de nota van wijzigingen.
6. Het bestemmingsplan Achter den Eijngel 2022 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

