

Registratienr.: 1253371

Openbaar

Onderwerp

1253371-Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningbouw De Kleine Aarde

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' met IMRO-code NL.IMRO.0757.BP09DKA-OTW1, gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De Nota van zienswijzen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De Nota van wijzigingen vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

In 2018 heeft de gemeente Boxtel een deel van de gronden van De Kleine Aarde verkocht aan Woonstichting Joost voor de ontwikkeling van sociale woningbouw in de vorm van 22 appartementen. De initiatiefnemer heeft de afgelopen jaren een duurzaam woongebouw ontwikkeld, dat past op de locatie De Kleine Aarde. Om de bouw van de woningen juridisch planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' opgesteld. Gelijktijdig is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Beide zijn in een gecoördineerde procedure ter inzage gelegd in het najaar van 2020.

Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn respectievelijk 6 en 2 zienswijzen ingediend. In de beantwoording van de zienswijzen zijn alle acht zienswijzen gelijk behandeld, omdat ze inhoudelijk zien op dezelfde onderwerpen. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Nota van wijzigingen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' gewijzigd vast te stellen om woningbouw te ontwikkelen op de locatie De Kleine Aarde in de vorm van een duurzaam gebouw met 22 huurappartementen.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan past binnen de Woonvisie van Boxtel.

Registratienr.: 1253371

Openbaar

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de realisatie van de woningbouwopgave van Boxtel. Het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' maakt het mogelijk 22 duurzame (huur) appartementen te bouwen. De woningen dragen bij aan de woningmarktopgave voor het gebied In Goede Aarde, zoals opgenomen in de Woonvisie.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar en er zijn geen belemmeringen voor realisatie.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

Er zijn zes zienswijzen tijdig ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gemotiveerd en ontvankelijk.

3.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 10 september tot en met 21 oktober 2020. Op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn in totaal acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. In de beantwoording van de zienswijzen zijn alle zienswijzen gelijk behandeld, omdat ze inhoudelijk zien op dezelfde onderwerpen. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie.

4.1 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen.

Het bestemmingsplan wordt door actuele aanpassingen aangevuld en verbeterd. De grootste wijzigingen zijn dat de onderbouwing van de parkeernormering is aangevuld en dat het uitkijkpunt op het gebouw wordt afgeschermd. Tevens wordt onderbouwd waarom het gebied als welstandsvrij wordt aangewezen en is de watertoets geactualiseerd. Een aantal zienswijzen gaat in op niet-ruimtelijke relevante onderwerpen, zoals de grondverkoop aan Woonstichting Joost en het Legaat van Cooth. In het algemene deel van de zienswijzennota wordt een aantal zaken toegelicht. De zienswijzen die specifiek betrekking hebben op de omgevingsvergunning leiden tot een aantal aanpassingen in de omgevingsvergunning. De aanpassingen hebben onder andere betrekking op het uitkijkpunt en de situering van de parkeerplaatsen. Tevens moet het proefsleuvenonderzoek nog worden uitgevoerd. Alle wijzigingen passen binnen de kaders van het bestemmingsplan. De vergunning kan na het vaststellen van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders worden verleend om de gecoördineerde procedure verder voort te zetten.

Twee raadspartijen hebben vragen gesteld (artikel 37 vragen door D66 en CDA). Een deel van deze vragen heeft een overlap met de zienswijzen. Met het beantwoorden van de zienswijzen worden ook de raadvragen beantwoord. Voor de volledigheid is in de bijlage bij het voorstel een apart overzicht met de beantwoording van de raadvragen opgenomen.

5.1 Door middel van de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd.

De grondexploitatiewet biedt de gemeente mogelijkheden om de kosten die door de gemeente worden gemaakt op de initiatiefnemer te verhalen. Voor dit project is geen grondexploitatieplan opgesteld, omdat de financiële haalbaarheid anderszins verzekerd is. Hiertoe is met de ontwikkelaar een anterieure (koop)overeenkomst gesloten.

Kanttekeningen

1.1 Er is mogelijkheid tot beroep.

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van enkele zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. De kans dat beroep wordt ingediend is hiermee verminderd.

3.1 In het bestemmingsplan is ruimte voor voldoende parkeergelegenheid. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de zienswijzen wordt ingegaan op de duurzaamheidsnorm voor parkeren bij de ontwikkeling. Met Woonstichting Joost is de gemeente overeengekomen dat voor de 22 appartementen 22 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het plangebied bevat een ruimtereservering voor in totaal 33 parkeerplaatsen, waardoor kan worden voldaan aan de reguliere gemeentelijke parkeernorm.

3.2 Zienswijzen over het Legaat van Cooth zijn niet ruimtelijk relevant.

In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat het plan niet voldoet aan de randvoorwaarden die gesteld zijn in het zogeheten Legaat van Cooth. Dit legaat is een voorziening met een specifiek doel: het realiseren en ondersteunen van onderwijsvoorzieningen binnen de gemeente. In het algemene deel van de zienswijzennota wordt aangegeven dat er geen samenhang is tussen de ontwikkeling van woningbouw en het Legaat van Cooth. Deze zienswijzen zijn daarmee niet ruimtelijk relevant en ongegrond.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door de ondertekende (anterieure) koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Hierbij is ook rekening gehouden met de eventuele kosten die de gemeente zal moeten betalen als er één of meerdere verzoeken om planschade worden ingediend en dienen te worden toegewezen.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' zal dit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. De omgevingsvergunning wordt direct na vaststelling van het bestemmingsplan verleend. Vanwege de gecoördineerde procedure wordt deze gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt één beroepsprocedure doorlopen. Indien er binnen de termijn gedurende terinzagelegging geen beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State zal het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' onherroepelijk worden en in werking treden.

Communicatie

Het besluit wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De zienswijzen indieners en overige betrokkenen zullen middels een brief op de hoogte worden gesteld van het besluit.

Registratienr.: 1253371

Openbaar

Boxtel, 20 april 2021

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
A.E. Kraal



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Registratienr.: 1253371

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 april 2021;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Het bestemmingsplan te wijzigen zodanig dat: De functieaanduiding parkeerterrein: vervalt aan de westzijde van het plangebied (hoek Planckpad-Munselse Hoeve).
2. De toelichting te wijzigen zodanig dat: De toelichting over de kort-parkeerplaatsen in paragraaf 4.8 komt te vervallen en Figuur 4.2 wordt geactualiseerd.
3. De maximale bouwhoogte van 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen naar een maximale bouwhoogte van 9.25 meter
4. Het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' met IMRO-code NL.IMRO.0757.BP09DKA-OTW1, gewijzigd vast te stellen;
5. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
6. De Nota van zienswijzen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
7. De Nota van wijzigingen vast te stellen;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2021;

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

b. A.

m. v. Vugt plv. griffier

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

Amendement

Aanpassing bestemmingsplan De Kleine Aarde locatie kort parkeren

De raad van de gemeente Boxtel, in vergadering bijeen op 5 oktober 2021

Overwegende dat,

- De oorspronkelijke plek van het kort parkeren bij het te bouwen appartementencomplex op De Kleine Aarde extra verkeersbewegingen op de Munselse Hoeve tot gevolg heeft.
- Dit overlast voor de bewoners van de Munselse Hoeve kan betekenen.
- Deze onoverzichtelijke in- en uitrit op de hoek Planckpad-Munselse Hoeve gevaarlijke situaties voor fietsers kan opleveren.
- Er voldoende ruimte is op het terrein van De Kleine Aarde zelf om kort parkeren te realiseren.

Besluit,

- Het bestemmingsplan te wijzigen zodanig dat: De functieaanduiding parkeerterrein: vervalt aan de westzijde van het plangebied (hoek Planckpad-Munselse Hoeve).
- De toelichting te wijzigen zodanig dat: De toelichting over de kort-parkeerplaatsen in paragraaf 4.8 komt te vervallen en Figuur 4.2 wordt geactualiseerd.

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie Combinatie⁹⁵

Stefan de Nijs (woordvoerder)
Joep Schalkx
Peter den Ouden
Christien van Schijndel – Pijnenburg
Pim Bressers

Fractie BALANS

Gerlof Roubos
Kim Bremmer
Wout de Jong
Luc Bormans
Ilse Schelle
Geeske van den Akker
Rianne van Esch

Fractie INbox

Jan de Koning

voor: Combinatie⁹⁵, INbox, BALANS, CDA, SP,
PydAGroenLinks, D66, VVD

tegen: —

5 oktober 2021



- aangenomen -

5 oktober 2021

J.H. Smith



AMENDEMENT

Bouwhoogte 9.25 meter

De raad van de gemeente Boxtel, in vergadering bijeen d.d. 5 oktober 2021,

overwegende dat:

- in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter is opgenomen;
- een bouwhoogte van 9.25 meter beter aansluit bij de omgeving;
- het hoogste punt van het geplande appartementengebouw 9.09 meter bedraagt;
- de maximale bouwhoogte van 10 meter dus niet noodzakelijk is voor het realiseren van de bouwplannen

besluit:

de maximale bouwhoogte van 10 meter in het ontwerpbestemmingsplan

te wijzigen naar:

een maximale bouwhoogte van 9.25 meter

en gaat over tot de orde van de dag.

Boxtel, 05/10/2021

Namens de fractie van het CDA Boxtel,

Vera Brouns-Wagenaars

Kubra Atalay

voor: CDA, PvdA GroenLinks, SP, INbox,
VVD, Combinatie 05, D66, BALANS

tegen -