

Uitspraak 202200072/1/R2

ECLI:

ECLI:NL:RVS:2023:1334

Datum uitspraak:

5 april 2023

Inhoudsindicatie:

Bij besluit van 6 oktober 2021 heeft de raad Bij besluit van 6 oktober 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Woningbouw De Kleine Aarde" vastgesteld. het bestemmingsplan "Woningbouw De Kleine Aarde" vastgesteld. De Kleine Aarde is een terrein, gelegen binnen de bebouwde kom van Boxtel, waar initiatieven worden ontplooid gericht op duurzaam leven. Het bestemmingsplan voorziet voor een deel van dit terrein in een nieuwe invulling en maakt de bouw mogelijk van 22 gestapelde woningen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Munselse Hoeve en wordt aan de westzijde begrensd door het Planckpad. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een bestaand parkeerterrein en een bezoekerscentrum van De Kleine Aarde. Het Groene Hart Brabant is een Brabantse natuur- en milieuvereniging. Volgens Het Groene Hart Brabant leidt het bestemmingsplan tot onnodig verlies van onbebouwde ruimte, een toename van verstening en tot ruimtelijke versnippering.

eerste aanleg- meervoudig

ro- noord-brabant

Volledige tekst

202200072/1/R2.

Datum uitspraak: 5 april 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant, gevestigd te Den Dungen, gemeente Sint-Michielsgestel, appellante,

en

1. de raad van de gemeente Boxtel,
2. het college van burgemeester en wethouders van Boxtel, verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 6 oktober 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Woningbouw De Kleine Aarde" vastgesteld.

Bij besluit van 24 november 2021 heeft het college aan Woonstichting Joost een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 22 appartementen op het terrein van De Kleine Aarde.

Tegen deze besluiten heeft Het Groene Hart Brabant beroep ingesteld.

De raad en het college hebben een verweerschrift ingediend. Woonstichting Joost heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Het Groene Hart Brabant en Woonstichting Joost hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld van 10 maart 2023, waar Het Groene Hart Brabant, vertegenwoordigd door [gemachtigde A] en de raad en het college, vertegenwoordigd door mr. L. Vugts, bijgestaan door mr. M.T. Pranger en mr. H.P. Wiersema, beiden advocaat te 's-Hertogenbosch, zijn verschenen. Verder is Woonstichting Joost, vertegenwoordigd door [gemachtigde B], bijgestaan door [gemachtigde C], op de zitting als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. De Kleine Aarde is een terrein, gelegen binnen de bebouwde kom van Boxtel, waar initiatieven worden ontplooid gericht op duurzaam leven. Het bestemmingsplan voorziet voor een deel van dit terrein in een nieuwe invulling en maakt de bouw mogelijk van 22 gestapelde woningen. In het bestemmingsplan is aan een deel van de gronden de bestemming "Wonen", de aanduiding voor een bouwvlak en de aanduidingen "maatvoering: maximum aantal wooneenheden = 22" en "maatvoering: maximum bouwhoogte (m) = 9,25" toegekend. Aan de overige gronden is in het bestemmingsplan de bestemming "Groen" en aan het zuidoostelijke deel van deze gronden de functieaanduiding "parkeerterrein" toegekend. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Munselse Hoeve en wordt aan de westzijde begrensd door het Planckpad. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een bestaand parkeerterrein en een bezoekerscentrum van De Kleine Aarde.

Het Groene Hart Brabant is een Brabantse natuur- en milieuvereniging. Volgens Het Groene Hart Brabant leidt het bestemmingsplan tot onnodig verlies van onbebouwde ruimte, een toename van verstening en tot ruimtelijke versnippering.

Hoe beoordeelt de Afdeling het bestemmingsplan?

2. Voordat de Afdeling het beroep van Het Groene Hart Brabant inhoudelijk beoordeelt, zal zij eerst toelichten hoe zij een bestemmingsplan beoordeelt. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

De bestemming "Groen" en parkeren

3. Het Groene Hart Brabant betoogt dat de bestemming "Groen" leidt tot rechtsonzekerheid. Daartoe voert zij aan dat niet duidelijk is wat onder "ondergeschikt" moet worden verstaan, zodat er geen limiet wordt gesteld aan functies die ten koste gaan van de oppervlakte aan groen. Dit betekent dat onder meer parkeervoorzieningen overal zijn toegestaan op gronden met een groenbestemming. Dit is geen zuinig ruimtegebruik en volgens Het Groene Hart Brabant zouden de parkeervoorzieningen geconcentreerd moeten worden om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk inbreuk is op de natuurfunctie van het groengebied.

3.1. Artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving) van de planregels luidt:

"De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder een voedselbos;
- b. de verwezenlijking en beheer van leef- en foerageergebied voor de poelkikker en wezel;

met de daaraan ondergeschikt:

c. parkeervoorzieningen, waaronder ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";

[...]"

3.2. De Afdeling kan de raad volgen in het standpunt dat "ondergeschikt gebruik" naar normaal spraakgebruik betekent dat dit gebruik van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang moet zijn ten opzichte van de hoofdfunctie(s), zodat die hoofdfunctie(s), wat aard, omvang en verschijningsvorm betreft, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfuncties herkenbaar blijven. De hoofdfuncties zijn in dit geval groenvoorzieningen en "de verwezenlijking en beheer van leef- en foerageergebied voor de poelkikker en wezel". Vanwege de zinsnede "ondergeschikt" is voldoende duidelijk dat uit de planregels volgt dat het gebruik van de gronden voor parkeervoorzieningen ten opzichte van de groenvoorzieningen en "de verwezenlijking en beheer van leef- en foerageergebied voor de poelkikker en wezel" beperkt moet blijven en dat niet de gehele groenbestemming mag worden gebruikt voor parkeerplaatsen.

Maar het is op grond van artikel 3.1 van de planregels wel mogelijk om parkeerplaatsen aan te leggen op alle gronden met de bestemming "Groen", zolang het gebruik maar ondergeschikt blijft aan de hoofdfuncties. Omdat de bestemming "Groen" is toegekend aan een groot deel van het plangebied, kunnen parkeerplaatsen door het gehele plangebied aangelegd worden en ook op gronden parallel aan de Munselse Hoeve. De raad heeft toegelicht dat dit niet de bedoeling was en is. De bedoeling was en is om alleen op gronden met de aanduiding "parkeerterrein" parkeren mogelijk te maken en dit terrein alleen te ontsluiten via het bestaande parkeerterrein aan Het Klaverblad. Dit is door de raad op de zitting bevestigd. Nu de raad in de planregels iets anders heeft geregeld dan door hem bedoeld, is het besluit van 6 oktober 2021 onzorgvuldig voorbereid en genomen in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Dat besluit moet dus worden vernietigd. De raad heeft de Afdeling verzocht om zelf in de zaak te voorzien en het plan aan te passen door in artikel 3.1, onder c, het woord 'waaronder' te vervangen door 'uitsluitend'.

Anders dan Woonstichting Joost op de zitting heeft gesteld, valt uit de beroepsgronden van Het Groene Hart Brabant op te maken dat zij het wenselijk acht dat er zo min mogelijk parkeerplaatsen komen en dat als er dan toch geparkeerd moet worden, dat dan bij voorkeur geconcentreerd in het plangebied gebeurt. Gelet hierop wordt ook de parkeerregeling in artikel 3.1, onder c, door Het Groene Hart Brabant in beroep bestreden. Het betoog van Woonstichting Joost dat er geen beroepsgronden tegen dit artikel zijn gericht, is dus onjuist en vormt dus geen belemmering zelf in de zaak te voorzien.

Woonstichting Joost heeft op de zitting aangegeven in te stemmen met de door de raad voorgestelde wijziging van de planregels en ook het Groene Hart Brabant heeft, als er dan toch geparkeerd moet worden, een voorkeur voor geconcentreerde parkeervoorzieningen. Niet aannemelijk is verder dat andere belanghebbenden hierdoor in hun belangen worden geraakt. De Afdeling ziet daarom geen beletselen om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en artikel 3.1, onder c, van de planregels aan te passen in vorenbedoelde zin. De Afdeling zal eerst de overige beroepsgronden bespreken en in de conclusie van deze uitspraak aangeven of de Afdeling zelf in de zaak voorziet.

Het betoog slaagt.

Bouwwlak

4. Het Groene Hart Brabant betoogt dat de positie van het bouwvlak leidt tot ruimtelijke versnippering. Dit bouwvlak is namelijk in het midden van het plangebied gelegen, omgeven door groen en dus niet direct parallel aan de Munselse Hoeve en niet zoveel als mogelijk in de zuidwestelijke hoek, aansluitend bij andere bebouwing. Dat is volgens Het Groene Hart Brabant temeer zo, omdat in het bestemmingsplan een fors gebouw wordt mogelijk gemaakt. Door de ongelukkige vrije ligging van het bouwvlak in het centrum van het plangebied raakt de waardevolle ruimtelijke samenhang duurzaam versnipperd. Er is geen sprake van zuinig ruimtegebruik, terwijl verdere verstening moet worden tegengegaan. Ruimtelijke versnippering moet worden voorkomen door bundeling van infrastructuur en concentratie van bebouwing. Dit moet ter voorkoming van verrommeling van de ruimte die het landschap en natuurdiversiteit bedreigt. De grootschaligheid van het bouwvlak past niet bij de nabijgelegen woonbebouwing, zo betoogt Het Groene Hart Brabant.

4.1. In wat door Het Groene Hart Brabant is aangevoerd, ziet de Afdeling, gelet op de beleidsruimte die de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan toekomt, geen grond voor het oordeel dat de raad de positie of omvang van het bouwvlak niet ruimtelijk aanvaardbaar heeft mogen achten. Het bouwvlak heeft een breedte van ongeveer 52 m en een lengte van ongeveer 20 m. Het op dit vlak te realiseren appartementencomplex mag een bouwhoogte hebben van maximaal 9,25 m en er mogen maximaal 22 appartementen worden gebouwd. De raad heeft deze omvang niet ruimtelijk onaanvaardbaar hoeven achten. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn verder ook niet versnipperd over meerdere bouwvlakken, maar geconcentreerd in één bouwvlak dat is omringd door groen. De raad heeft bij de gekozen ligging van het bouwvlak terecht ook de belangen van omwonenden en toekomstige bewoners betrokken. De omwonenden zijn gebaat bij een enkel bouwvlak, dat wat verder van de weg en daarmee van hun woningen is gelegen en dat omringd is door groen. Die ligging van het bouwvlak draagt ook bij aan de doelstellingen van de voorziene ontwikkeling en die van de toekomstige bewoners van De Kleine Aarde: op een milieuvriendelijke manier leven in een circulaire woning in een groene omgeving. Ten slotte heeft de raad het algemene belang dat is gediend met het realiseren van 22 sociale huurwoningen zwaarder mogen laten wegen dan het belang van Het Groene Hart Brabant dat zoveel mogelijk verstening wil tegengaan.

Het betoog slaagt niet.

Interim omgevingsverordening

5. Het Groene Hart Brabant betoogt dat het bestemmingsplan in strijd met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: de IOV) is vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat volgens het eerste lid, onder b, van artikel 3.42 van de IOV moet worden onderbouwd dat het bestemmingsplan voorziet in een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervan is sprake als de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Een basisvereiste voor zorgvuldig ruimtegebruik is volgens Het Groene Hart Brabant het voorkomen van onnodig verlies van onbebouwde ruimte en het tegengaan van ruimtelijke versnippering. Ruimtelijke versnippering vindt plaats als de bestaande ruimtelijke samenhang van een nog onbebouwd areaal wordt aangetast of verbroken wordt door nieuwe vrij liggende bebouwing en/of verhardingen. Voor de vervulling van de ecologische verbindingfunctie moet voldoende stilte en rust heersen. Door versnippering kan de natuurkernfunctie niet vervuld worden, omdat het groengebied vanuit alle kanten wordt beïnvloed door de omgeving en rust en stilte daardoor ver te zoeken zijn.

5.1. Artikel 3.42 (Duurzame stedelijke ontwikkeling) van de IOV luidde ten tijde van het nemen van het besluit van 6 oktober 2021:

"1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

[...]

b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

[...]

b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

[...]."

5.2. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling voldoende onderbouwd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevordert. Anders dan Het Groene Hart Brabant lijkt te veronderstellen, verplicht de IOV niet tot behoud van alle groen. Daarbij komt dat het plangebied volgens de IOV binnen "Stedelijk gebied" ligt en het plangebied volgens de IOV niet heeft te gelden als (een ecologische verbindingszone binnen het) "Natuur Netwerk Brabant". Het appartementencomplex wordt op een zogenoemde inbreidingslocatie ontwikkeld op een natuurvriendelijke en energiezuinige manier. De raad heeft toegelicht dat de toekomstige bewoners van het appartementencomplex worden uitgedaagd om op een milieuvriendelijke manier te leven. De woningen worden voor één- en tweepersoonshuishoudens gebouwd die willen bijdragen aan De Kleine Aarde. De woningen zijn klein van formaat (49 m² tot maximaal 69 m² groot). Met het vele groen wordt een leef- en foerageergebied ingericht voor de poelkikker en de wezel en worden de natuurlijke waarden van het terrein versterkt. Dit is goed voor de aanwezige diersoorten, maar draagt volgens de raad ook bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen en de doelstellingen in het kader van klimaatadaptatie.

Gelet hierop heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik en dat het plan in zoverre in overeenstemming is met de IOV.

Het betoog slaagt niet.

Alternatieven

6. Het Groene Hart Brabant betoogt dat de raad ten onrechte geen alternatievenonderzoek heeft uitgevoerd. Daardoor is niet aangetoond dat de raad voor het "minst kwade" alternatief heeft gekozen. Door beter aan te sluiten bij de bestaande infrastructuur kan de optredende ruimtelijke versnippering aanzienlijk worden gereduceerd. Door het bouwvlak in het bestaande kassencomplex te integreren kan werkelijk innovatief gebouwd worden met behoud van hoogkwalitatieve groene omgevingsruimte zonder versnippering. Het appartementencomplex zou moeten aansluiten bij bestaande bebouwing en niet centraal in het plangebied moeten komen. Volgens Het Groene Hart Brabant had het bouwvlak dicht bij de weg Munselse Hoeve of in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, waaraan nu de aanduiding "parkeerterrein" is toegekend, moeten worden gesitueerd. Daardoor blijft de ruimtelijke functionele samenhang van de restruimte van het plangebied volgens Het Groene Hart Brabant maximaal behouden.

6.1. De raad heeft toegelicht dat de alternatieve locaties voor het bouwvlak die Het Groene Hart Brabant aandraagt, bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Het alternatief om in de zuidoostelijke hoek woningbouw te realiseren zou bij reguliere woningbouw volgens de raad als een kansrijk alternatief kunnen gelden. De raad stelt zich echter op het standpunt dat het op die plek realiseren van de wooneenheden niet bijdraagt aan de doelstellingen van het gebied De Kleine Aarde. Alleen door de centraler gekozen situering van het bouwvlak in het plangebied worden de toekomstige bewoners volgens de raad uitgedaagd op een milieuvriendelijke manier te leven in een circulaire woning in een groene omgeving. Bovendien is van de centraler gekozen situering van het bouwvlak in het plangebied de afstand tot de omliggende woningen aan de Munselse Hoeve groter en dat is in het belang van de bewoners van die woningen. Dan kan tussen het bouwvlak en de Munselse Hoeve aanwezige groene beplanting ook worden behouden.

De Afdeling is van oordeel dat de raad redelijkerwijs heeft mogen kiezen voor de aangewezen locatie van het bouwvlak en niet voor de door Het Groene Hart Brabant aangedragen alternatieve locaties.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

7. Gelet op wat hiervoor onder 3.2 is overwogen, is het beroep gegrond en moet het besluit van 6 oktober 2021 in zoverre worden vernietigd. Aangezien wat Het Groene Hart Brabant verder heeft aangevoerd geen grond geeft voor het oordeel dat het besluit op andere onderdelen moet worden vernietigd, zal de Afdeling zelf in de zaak voorzien en bepalen dat artikel 3.1, onder c, van de planregels komt te luiden zoals weergegeven in de beslissing van deze uitspraak.

8. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgelegde bestemmingsplan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

9. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Boxtel van 6 oktober 2021, voor zover het het gebruik van het woord "waaronder" in artikel 3.1, onder c, van de planregels betreft;
- III. bepaalt dat in artikel 3.1, onder c, van de planregels van het bestemmingsplan "Woningbouw De Kleine Aarde" het woord "waaronder" wordt gewijzigd in het woord "uitsluitend";

IV. draagt de raad van de gemeente Boxtel op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde bestemmingsplan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. gelast dat de raad van de gemeente Boxtel aan Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 365,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door [REDACTED], voorzitter, en [REDACTED], leden, in tegenwoordigheid van [REDACTED] griffier.

[REDACTED]

voorzitter

[REDACTED]

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 april 2023

855

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 raadsvragen beantwoord. Voor de volledigheid is in de bijlage bij het voorstel een apart overzicht met de beantwoording van de raadsvragen 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;

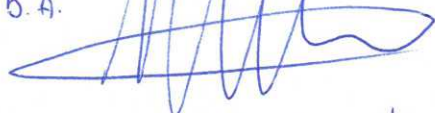
Besluit

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

Thijs Smits



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 -