

Registratienr.: 1299745

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

Onderwerp

1299745 - Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Groenweg 7, Esch (bouw 2[^]1-kapwoning)

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Groenweg 7'.
2. De nota van wijzigingen en het bestemmingsplan 'Groenweg 7', bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP10Groenweg7-VST1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Groenweg 7' maakt het mogelijk om aan De Langvelden in Esch twee levensloopbestendige woningen te ontwikkelen van het type twee-onder-één-kap. Onderstaande afbeelding illustreert de beoogde situatie.

Registratienr.: 1299745

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks



Het ontwerpbestemmingsplan 'Groenweg 7' lag ter inzage vanaf 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord via de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Groenweg 7'.

Wij bieden u de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Groenweg 7' en het ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Groenweg 7' gewijzigde bestemmingsplan 'Groenweg 7' nu ter vaststelling aan.

Beoogd resultaat

Juridisch en planologisch mogelijk maken dat twee levensloopbestendige woningen van het type twee-onder-één-kap kunnen worden gerealiseerd aan De Langvelden in Esch.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend, wat heeft geleid tot een aanvulling op het bestemmingsplan 'Groenweg 7'

Er is één zienswijze ingediend. De indieners van de zienswijze geven drie punten aan:

1. het vrije uitzicht verdwijnt, wat ten koste gaat van het woongenot van de indieners;
2. door de ontwikkeling vermindert de waarde van de eigen woning;
3. door de ontwikkeling vervallen twee parkeerplaatsen en een afvalopstelplek in het openbare gebied (ter plaatse van de inrit), er moet iets gebeuren aan de weg om te compenseren voor dit verlies.

De zienswijze is beantwoord via de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Groenweg 7'. Punt 1 en 2 leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan 'Groenweg 7'. Punt 3 heeft geleid tot de toevoeging van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte aan het bestemmingsplan 'Groenweg 7' waarbij de huidige boom wordt verplaatst/vervangen om de parkeerplaatsen te

Registratienr.: 1299745

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

behouden. Op deze wijze is zo goed mogelijk voorzien in de vraag van de indieners van de zienswijze.

2.1 De nieuw te realiseren woningen zijn levensloopbestendig en voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden die gelden voor de realisatie van nieuwe woningen in de gemeente

Het college van B&W van de voormalige gemeente Haaren heeft als voorwaarde aan het voorliggende plan verbonden dat de te realiseren woningen levensloopbestendig moeten zijn. De woningen zijn uitgewerkt als levensloopbestendige woningen. Een klein gedeelte van het bouwvlak heeft een bouwhoogte gekregen waar één laag met kleine kap mogelijk is (i.v.m. uiterlijke verschijningsvorm), voor het overige geldt dat slechts één bouwlaag kan worden gebouwd. Hierdoor is slechts realisatie van een volledig woonprogramma op de begane grond mogelijk. Verder gelden de gebruikelijke voorwaarden zoals die voor alle ruimtelijke woningbouwontwikkelingen in de gemeente Boxtel van toepassing zijn, denk aan het toewijzingsbeleid en zelfbewoningsplicht. Parkeren kan op eigen terrein worden voorzien, met twee parkeerplaatsen per woning.

2.2 De toelichting van het bestemmingsplan toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Groenweg 7' komen alle voor het verzoek relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten aan de orde en zijn deze gemotiveerd. Denk aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid, geluid, luchtkwaliteit, archeologie et cetera. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.3 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. De toevoeging van de resultaten van het vooroverleg in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Het wijzigen van de in de toelichting opgenomen situatieschetsen zodat hierop 4 parkeerplaatsen op eigen terrein zichtbaar zijn.
3. Toevoeging van tekst aan het paragraaf 2.4 verkeer en parkeren over het inrichtingsplan. Met daarbij drie sub-koppen onder desbetreffende paragraaf.
4. Bij paragraaf 6.2 maatschappelijke haalbaarheid is de tekst over het vooroverleg ingevuld; tekst onder ontwerpbestemmingsplan aangepast; alinea over vaststelling toegevoegd
5. Toevoeging van drie bijlagen: nota van zienswijzen, nota van wijzigingen en inrichtingsplan openbare ruimte (kadastraal + luchtfoto).
6. Ontwerpbestemmingsplan veranderd naar vastgesteld bestemmingsplan
7. Aanpassing IMRO-code in zowel de regels als de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente om de kosten die voortvloeien uit deze partiële herziening van het bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan via het opstellen van een exploitatieplan of anderszins zoals via het sluiten van een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal verzekerd is.

Registratienr.: 1299745**Portefeuillehouder:** Wim van der Zanden**Steller:** Daniel Hendriks**Kantttekeningen**

N.v.t.

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. Zo komen de ambtelijk bestede uren en mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

Uitvoering

Nadat het bestemmingsplan 'Groenweg 7' is vastgesteld wordt het zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan 'Groenweg 7' wel in werking, tenzij er een verzoek om schorsing wordt ingediend bij de Voorzitter van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat laatste geval is het bestemmingsplan 'Groenweg 7' in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist. Als het bestemmingsplan 'Groenweg 7' in werking is getreden kan het college op basis hiervan omgevingsvergunningen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

De indieners van de zienswijze zijn schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze en de verdere procedure. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Groenweg 7' wordt op de gebruikelijke (wettelijke) wijze gepubliceerd. De communicatie over het bestemmingsplan met initiatiefnemer verloopt schriftelijk.

Boxtel, 23 augustus 2022
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de loco gemeentesecretaris,
M.E.G.J. Snellen

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1299745

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Steller: Daniel Hendriks

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen
2. Nota van wijzigingen
3. Inrichtingsplan openbare ruimte (kadastraal + luchtfoto)
4. Verbeelding
5. Toelichting, regels en bijlagen bij regels
6. Bijlagen bij toelichting

Contactpersoon

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

Registratienr.: 1299745

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022.

Besluit

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'bestemmingsplan Groenweg 7'.
2. De nota van wijzigingen en het bestemmingsplan 'Groenweg 7', bekend onder de titel NL.IMRO.0757.BP10Groenweg7-VST1, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 4 oktober 2022;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

I.H.M. Smits



de voorzitter,

R.S. van Meygaarden

