

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1382455

Portefeuillehouder: Wethouder Van Laarhoven - Van Abeelen

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat, Liempde.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat, Liempde' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat, Liempde', NL.IMRO.0757.BP07Nieuwstraat-VST1; (t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat met de gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal verzekerd is.

Inleiding

Voor de locatie in de achtertuin van Dorpsstraat 9 aan de Nieuwstraat in Liempde is een verzoek ingediend voor de realisatie van acht appartementen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om acht koopappartementen, zijnde twee sociale koopwoningen, drie betaalbare koopwoningen en drie duurdere woningen te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat, Liempde" heeft vanaf vrijdag 19 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In de vast te stellen "Nota van zienswijze Nieuwstraat, Liempde" (bijlage 5) worden deze zienswijzen behandeld en beantwoord. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen waren er aanpassingen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, zijnde de Regels, de verbeelding (Plankaart) noodzakelijk. Deze aanpassingen zijn in het voorliggende plan doorgevoerd.

Beoogd resultaat

Het planologisch mogelijk maken van de realisatie van acht woningen aan de Nieuwstraat in Liempde.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

De zienswijzen zijn op tijd, dus binnen de termijn van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, ingediend en voorzien van inhoudelijke argumenten en daarmee ontvankelijk.

2.1 In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' worden de ingediende zienswijzen beantwoord.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en per onderdeel voorzien van een antwoord. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen aangepast. Daarbij is de grootste aanpassing het vanuit de Witte School doortrekken van het rolstoelvriendelijke voetpad.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is toegelicht dat het bestemmingsplan voldoet aan relevante wet- en regelgeving. Daarmee wordt voorzien het plan in in een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Het woningbouwprogramma past binnen het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027

Het plan voorziet in twee woningen in de categorie 'sociale koop' (in 2025: maximale prijs van € 280.000,- v.o.n.), drie woningen in de categorie 'betaalbare koop' (in 2025: maximale prijs van € 405.000,- v.o.n.) en drie duurdere woningen. Daarmee voldoet het plan niet aan de huidige eisen uit het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027. Echter omdat de anterieure overeenkomst dateert van voor 1 augustus 2023 valt dit bestemmingsplan onder het in het Programma opgenomen overgangsrecht en voldoet daarmee alsnog.

Kantttekeningen

3.1 Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen dienen parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar gesteld te worden ten behoeve van het plan.

In het ontwerpbestemmingsplan waren twaalf parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Ambtshalve is geconstateerd dat het gebruik van drie van deze parkeerplaatsen zou leiden tot verkeersonveilige situaties. Daarnaast dient het plan op grond van de gemeentelijke parkeernormen te voorzien in dertien parkeerplaatsen.

Uit een gemeentelijke parkeerdruk meting uit 2023 blijkt dat in de directe omgeving van het plan ruimschoots voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig is om het tekort op te kunnen vangen. De gemeente zal de vier benodigde parkeerplaatsen daarom in het openbaar gebied beschikbaar stellen. Daarmee maken we realisatie van acht nieuwe woningen in Liempde mogelijk.

Financiën

Het project Nieuwstraat, Liempde betreft een facilitair project. Conform het gemeentelijke beleid zijn alle kosten en risico's die zijn verbonden aan het woningbouwproject "Nieuwstraat, Liempde" voor rekening van initiatiefnemer. De ontwikkelaar betaalt de bestemmingsplanprocedure en draagt alle kosten en risico's voor de realisatie/exploitatie van het totale project. Ook is eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar.

Omdat eventuele kosten in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Op deze manier is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. De zakelijke beschrijving van deze anterieure overeenkomst is op 6 juli 2023 voor zes weken ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat er omissies in het ontwerpbestemmingsplan zitten en dat de juridisch bindende documenten aangepast moeten worden. Gezien de aanpassingen zijn er aanvullende afspraken gemaakt (Addendum/koopovereenkomst).

Uitvoering

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer per brief geïnformeerd en daarna volgt de publicatie met het besluit van de gemeenteraad.

Communicatie

De omgevingsdialoog heeft plaats gevonden. In Bijlage 5 van het Bijlagenboek behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen. Het besluit van de gemeenteraad publiceren we via de gebruikelijke weg. Daarnaast worden inwoners, pers en andere geïnteresseerden geïnformeerd via een nieuwsbericht

Bijlagen

1. Plantoelichting en Planregels
2. Verbeelding
3. Bijlagenboek
4. Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat, Liempde (geanonimiseerd)

Boxtel, 27 mei 2025
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



V.C. Fineman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1382455

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 mei 2025;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat, Liempde' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat, Liempde', (t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat met de gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal verzekerd is.

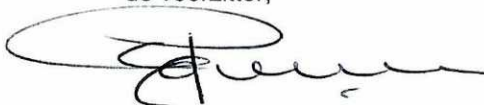
Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 juni 2025;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden