

Ag. nr.:**Reg. nr.:** BP18.00030**Datum:**

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 te Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen volgens bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen', behorende bij het raadsbesluit van 20 februari 2018;
2. te besluiten om het bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 te Boxtel gewijzigd vast te stellen volgens bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen', behorende bij het raadsbesluit van 20 februari 2018;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de zuidelijke entree van Boxtel staat de oude meubelfabriek Joris Trading bv. Het fabriekscapitaal is gelegen op een prominente plek, aan de Eindhovenseweg 10 - 12, vlak boven de kruising met de rivier de Dommel. Een deel van de gebouwen is als gemeentelijk monument aangeduid.

IMvest heeft als gerechtigde de gemeente verzocht om de bestemming ter plaatse te wijzigen in wonen om daarmee de volgende herontwikkeling mogelijk te maken:

- De ontwikkeling van 24 woningen (waarvan 4 woningen in bestaande gebouwen), inclusief bijbehorende voorzieningen/ openbare ruimte;
- Herstel / behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gemeentelijk monument;
- Entree tot Stadslandgoed Stapelen;
- Aanleg ecologische verbindingzone langs De Dommel;
- De locatie wordt voorzien van landschappelijke inpassing.

Met ingang van 29 mei 2017 tot en met 10 juli 2017 heeft het ontwerp 'Bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen, waarvan twee pro forma zienswijzen.

Één pro forma zienswijze is binnen de gestelde termijn aangevuld. De zienswijzen zijn in bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' samengevat en van een antwoord voorzien.

Op basis van de overwegingen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' wordt uw raad voorgesteld om het 'Bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' gewijzigd vast te stellen. De voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan zijn beperkt van aard. Voor informatie over de wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' vast te stellen om medewerking te kunnen verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie. Daardoor verbetert ter plaatse de ruimtelijke kwaliteit door sanering van een bedrijf en worden cultuurhistorische en ecologische waarden behouden/versterkt.

Ag. nr.:

Reg. nr.: BP18.00030

Argumenten

1.1 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling

Het geldende bestemmingsplan geeft geen mogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze locatieontwikkelingen is een bestemmingsplanherziening nodig. Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

1.2. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Tijdens de ter inzage termijn zijn een aantal zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van zienswijzen (bijlage 1). Hierin hebben we de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Inhoudelijk leiden de zienswijzen slechts op enkele kleine onderdelen tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 Voor dit bestemmingsplan geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. De gemeente is een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemers. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het kostenverhaal. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld. .

Kanttekeningen

1.1 Tegen het bestemmingsplan staat beroep open

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt beroep instellen. Dit kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Ook belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, kunnen beroep instellen. Tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen kan iedereen beroep instellen.

1.2 Instandhouding bestaande situatie ongewenst

Niet tegemoet komen aan het verzoek kan leiden tot het verder in verval raken van de locatie Eindhovenseweg 10-12 alsmede de entree van Boxtel.

1.3 Planologisch borging groene en blauwe ontwikkelingen buiten het plangebied

De ontwikkelingen binnen het plangebied hangen met de groene en blauwe ontwikkelingen binnen Stadslandgoed Stapelen. Om ook de groene en blauwe ontwikkelingen buiten het plangebied te borgen dienen deze hun beslag te krijgen in (toekomstige) andere bestemmingsplannen binnen Stadslandgoed Stapelen.

Uitvoering en planning

Publicatie en ter inzage legging

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt binnen twee weken na de vaststelling bekendgemaakt (artikel 3.8 lid 3 Wro) en ligt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Afdeling een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Afdeling het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Ag. nr.:

Reg. nr.: BP18.00030

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Afdeling uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Afdeling het bestemmingsplan vernietigt.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na uw besluitvorming op gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Brabants Centrum, het Gemeentebled, Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Financiën

In de anterieure overeenkomst zijn met de grondeigenaren financiële afspraken gemaakt o.a. over de exploitatiebijdrage en eventuele planschade. Dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente daardoor geen financiële gevolgen.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Duurzaamheid

In het bestemmingsplan is een paragraaf opgenomen waarin de duurzaamheidsambities van de gemeente Boxtel zijn verwoord. Daarnaast is duurzaamheid vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waarbij is opgenomen dat er voor de woning een gemiddelde GPR score van 7,5 gehaald dient te worden (waarvan minimaal een 7 op het thema energie).

Werkgelegenheid

n.v.t.

Boxtel,
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
drs. H.A.M. van Berkel

de burgemeester,
M. Buijs

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 10-12 Boxtel'
2. Bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' als vervat in het bestand NL.IMRO.0757.BP01Eindh1012-OTW1.
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' als vervat in het bestand NL.IMRO.0757.BP01Eindh1012-OTW1
4. Bijlagenboek bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' als vervat in het bestand NL.IMRO.0757.BP01Eindh1012-OTW1

Ag. nr.:

Reg. nr.: BP18.00030

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt tijdens de beroepstermijn gedurende zes weken ter inzage.

Contactpersoon

W.P.M. van den Heuvel, teammanager RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling,
w.vd.heuvel@mijngemeentedichtbij.nl, 073-5531125.

Ag. nr.:

Reg. nr.: BP18.00030

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018;

Besluit

Het bestemmingsplan eindhovenseweg 10-12 te Boxtel vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 20 februari 2018;

De gemeenteraad van Boxtel,
waarnemend griffier,
Mw. I.H.M. Smits

de voorzitter,
M. Buijs

Ag. nr.:

Reg. nr.: BP18.00030

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 te Boxtel

Samenvatting

Aan de zuidelijke entree van Boxtel staat de oude meubelfabriek Joris Trading bv. Het fabriekskomplex is gelegen op een prominente plek, aan de Eindhovenseweg nummers 10 - 12, vlak boven de kruising met de rivier de Dommel. Een deel van de gebouwen is als gemeentelijk monument aangeduid.

IMvest heeft als gerechtigde de gemeente verzocht om de bestemming ter plaatse te wijzigen in wonen om daarmee de volgende herontwikkeling mogelijk te maken:

- De ontwikkeling van 24 woningen (waarvan 4 woningen in bestaande gebouwen), inclusief bijbehorende voorzieningen/ openbare ruimte;
- Herstel / behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en gemeentelijk monument;
- Entree tot Stadslandgoed Stapelen;
- Aanleg ecologische verbindingzone langs De Dommel;
- De locatie wordt voorzien van landschappelijke inpassing.

Met ingang van 29 mei 2017 tot en met 10 juli 2017 heeft het ontwerp 'Bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In totaal zijn zeven zienswijzen ontvangen, waarvan twee pro forma zienswijzen.

Één pro forma zienswijze is binnen de gestelde termijn aangevuld. De zienswijzen zijn in bijgaande 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' samengevat en van een antwoord voorzien.

Op basis van de overwegingen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' wordt voorgesteld om het 'Bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 Boxtel' gewijzigd vast te stellen.

De voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan zijn beperkt van aard. Voor informatie over de wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

Voorstel

Instemmen met de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' en de gemeenteraad voorstellen om het bestemmingsplan Eindhovenseweg 10-12 te Boxtel vast te stellen.

Besluit

Datum: