

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1332606
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Dirk van Nuland

Onderwerp

Sint-Lambertusweg ong. – gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Status

Oordeelvormend + Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' vast te stellen en daarmee de twee zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01StLambweg-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01StLambweg-OTW1) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De provincie Noord-Brabant verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

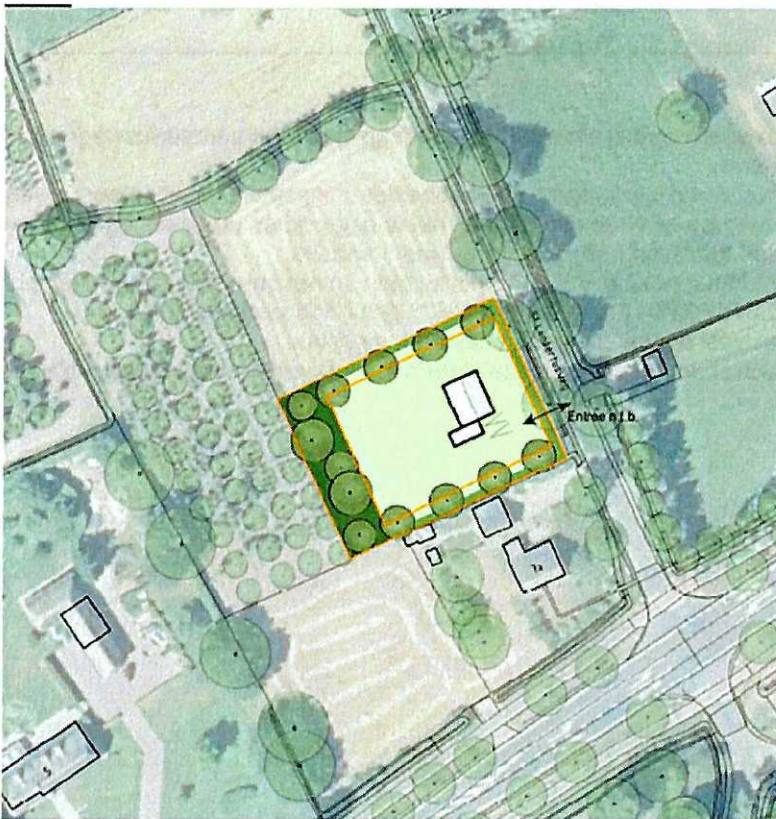
Inleiding

Het bestemmingsplan Sint Lambertusweg ong. in Boxtel is zover gevorderd dat we het ter vaststelling kunnen aanbieden. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning op de zuidzijde van het kadastraal perceel R33.

In 2013 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op deze locatie. Het verzoek is destijds na het besluit aangehouden, omdat er eerst een gebiedsvisie voor Langenberg opgesteld moest worden. Na de uitgevoerde gebiedsvisie is vervolgens op 9 maart 2021 een positief principebesluit genomen voor de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Omdat initiatiefnemers niet hebben kunnen voldoen aan alle gestelde voorwaarden uit het principebesluit van 2021 is uiteindelijk een bestemmingsplan in ontwerp gelegd op 26 april 2023 voor de bouw van één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. Het college heeft op 18 april 2023 bij de besluitvorming om het ontwerp ter inzage te leggen, tevens besloten om de principebesluiten van 2013 en 2021 voor de bouw van een tweede woning op het kadastrale perceel R33 in te trekken.

Gewenste situatie

Initiatiefnemers hebben de wens één vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning van 850 m³ nabij de woning aan de Schijndelsedijk 7a, toe te voegen aan de Sint-Lambertusweg.



* Schets beoogde situatie (bron: Aveco de Bondt)

Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen, zijn de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de Sint-Lambertusweg ong. (kadastraal perceel R33) te Boxtel.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend

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

2.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en de zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst hebben zes weken ter inzage gelegen, van woensdag 26 april 2023 gedurende zes weken tot en met dinsdag 6 juni 2023. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de termijn twee gemotiveerde zienswijzen ingediend en deze zijn daarmee ontvankelijk. In de gecombineerde nota van zienswijzen en wijzigingen en zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2.2 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is door de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en door het adviesbureau van de initiatiefnemer beoordeeld of er aanleiding was om wijzigingen door te voeren in de planopzet. Op grond van een deel van de aangedragen gronden in de zienswijzen is aanleiding gezien om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Wijzigingen conform de nota van zienswijzen en wijzigingen zijn als volgt:

1. Tekstuele wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan, zoals waar deze nog verwees naar twee in plaats van een woning.
2. Het provinciaal beleid is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. In de m.e.r.-paragraaf in de toelichting is een motivering uitgebreid omtrent mogelijke cumulatieve.
4. Verwijderen bijlage 1 bij de toelichting, zijnde het stedenbouwkundige plan voor twee woningen.

3.1 Het plan past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening en gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan maakt de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk voor de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning. Dit is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Er is daarom een partiele herziening van het bestemmingsplan opgesteld, waarbij is het plan onder andere getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijke ordening beleid.

Interim omgevingsverordening

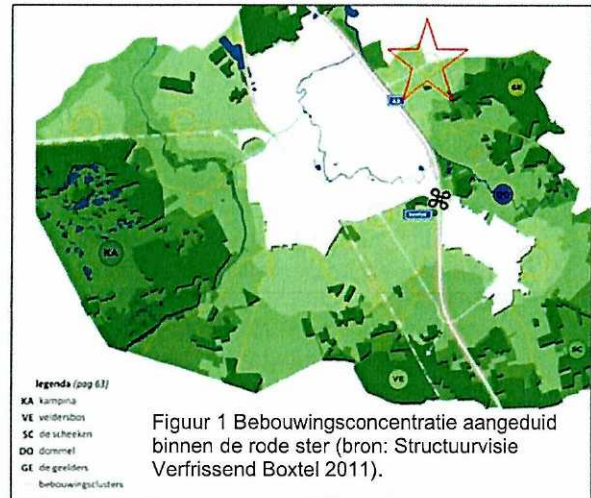
Het uitgangspunt van het provinciale beleid is en blijft dat in het buitengebied géén extra burgerwoningen worden gerealiseerd. Een mogelijke uitzondering op deze regel is de Ruimte voor Ruimte regeling. Het plan is getoetst aan de voorwaarden in de interim omgevingsverordening voor het realiseren van een Ruimte voor Ruimte woning en hieruit is gebleken dat het plan passend is binnen deze kaders.

Structuurvisie en handreiking Ruimte voor Ruimte kavels

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de *Structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011* vastgesteld. Deze visie heeft onder andere betrekking op de bebouwingsclusters in het buitengebied van de gemeente Boxtel. De sint-Lambertusweg is specifiek opgenomen als bebouwingconcentratie. Voor deze clusters moesten in het kader van de Structuurvisie gebiedsvisies worden opgesteld, waarin de mogelijkheden voor ontwikkelingen worden vastgelegd.

De uitwerking van de gebiedsvisies voor de bebouwingsclusters is vormgegeven in de handreiking *Ruimte voor Ruimte kavels, versie maart 2020*. De bebouwingsclusters zijn in deze handreiking in de vorm van buurtschappen uitgewerkt. De handreiking bevat globale kaders voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de acht aangewezen buurtschappen. Voor het bepalen van geschikte locaties van de Ruimte voor Ruimte kavels en het verlenen van medewerking, is het van belang om aan te sluiten op de kenmerken van de buurtschappen. Hierbij houden wij ook rekening met de draagkracht van het buurtschap en zijn omgeving.

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de handreiking.



Figuur 1 Bebouwingsconcentratie aangeduid binnen de rode ster (bron: Structuurvisie Verfrissend Bostel 2011).

3.2 Initiatiefnemers hebben geïnvesteerd in een Ruimte voor Ruimte certificaat

Er is door initiatiefnemers een Ruimte voor Ruimte certificaat aangeschaft bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Het certificaat is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

3.3 Het plan wordt gerealiseerd met een landschappelijk inpassingsplan

Het plan voldoet aan de regeling omtrent kwaliteitsverbetering uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie. Er is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt om de woning landschappelijk zorgvuldig in te passen. Hiermee voldoet het plan aan de minimale basisinspanning. De WUBBB heeft in haar vergadering van 22 februari 2023 unaniem positief besloten over het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Wel zijn enkele aandachtspunten meegegeven. De meegegeven aandachtspunten over het toevoegen van een haag aan de straatzijde zijn verwerkt in een aangepast landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van het nu voorliggende bestemmingsplan.

3.4 Omgevingsdialoog

Er is door de initiatiefnemers tot twee keer toe een omgevingsdialoog uitgevoerd met de omwonenden. Eerst over het bouwplan van twee woningen, later na de aanpassing van het plan opnieuw. De dialoog heeft er toe geleid dat de omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, maar niet alle omwonenden zien de ontwikkeling als positief en hebben hierover gezamenlijk een zienswijze ingediend. Zie ook kanttekening 1.1.

3.5 Er is geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een procedure hogere waarde Wet geluidshinder doorlopen. Dit was nodig omdat uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op de nieuwe woning wordt overschreden. Op grond van de Wet geluidshinder en het Besluit geluidshinder is het mogelijk om hiervoor een ontheffing te verlenen. Op het ontwerp van het hogere grenswaarden besluit zoals deze gelijk aan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het hogere grenswaardenbesluit is dan ook verleend door het college op 31 oktober 2023.

3.6 De ontwikkeling leidt niet tot 'belangrijke nadelige milieugevolgen'

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige milieugevolgen opleveren. Voordat men deze conclusie trok zijn de kenmerken, locatie en effect van het project op het milieu onderzocht. Daarnaast blijft de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. en is in het geheel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Naar aanleiding van een ontvangen zienswijze is de motivering in de toelichting aangepast om te verduidelijken dat in verband met de cumulatie ook beoordeeld is of de

planontwikkeling op de nabijgelegen locatie Schijndelsedijk 3 te Boxtel zou kunnen leiden tot een overschrijding van de drempelwaarden. Samenvattend is de afweging dat de bouw van deze woning niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen zal leiden en dat er geen aanleiding is om een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure te volgen.

4.1 Het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst is door de initiatiefnemer akkoord bevonden en ondertekend. Het kostenverhaal bestaande uit gemeentelijke planbegeleidings- en procedurekosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadekosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.1 Er zijn geen provinciale belangen in het geding door de gewijzigde vaststelling

Bij gewijzigde vaststelling is in artikel 3.8 lid 4 Wro geregeld dat in afwijking van het 3e lid het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. De gemeenteraad kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 Wro. Doel hiervan is de vervolgprocedure te versnellen zodat de initiatiefnemer niet langer dan noodzakelijk hoeft te wachten. Voor de initiatiefnemer betekent dit een tijdswinst van ongeveer 4-5 weken, indien niet de termijn van zes weken hoeft te worden afgewacht.

Kanttekeningen

1.1 Een deel van de omwonenden is kritisch op de ontwikkeling en niet alle bezwaren kunnen worden weggenomen

Omwonenden zijn tot twee keer toe door de initiatiefnemers in een omgevingsdialoog geïnformeerd over de plannen. Een deel van de omgeving blijft, ook na afschalen van het plan, kritisch over het planvoornemen omdat men liever de onbebouwde open ruimte behoudt en omdat men verdere verdichting van de bebouwingsconcentratie vreest in de toekomst.

2.1 De bebouwingsintensiteit van het lint aan de Sint-Lambertusweg neemt toe

Het toevoegen van een woning levert extra verstening op in het buitengebied, want het betreft in deze nu onbebouwde grond met een agrarische bestemming. De landschappelijke inpassing verzacht dit effect, maar kan het niet wegnemen. Er is gestuurd op een geclusterde ontwikkeling naast de woning Schijndelsedijk 7a om zodanig te voorkomen dat het open karakter van de straat onevenredig wordt aangetast. De aansluiting is gezocht in de omvang van de kavel, de beperkte maximale inhoud van de woning (850 m³), en een gelijke voorgevelrooilijn.

2.2 Het plan voldoet niet aan de ambitie uit de waterbergingsnorm uit de Strategie klimaatadaptatie 2023-2030 Boxtel

Het betreft in deze een planontwikkeling die een aantal jaren in beslag heeft genomen. Hierbij is ten aanzien van de verplicht te realiseren waterberging rekening gehouden met het bergen van een bui van 60 mm/uur en het realiseren van waterberging voor meer dan 250 m² verharding in het plangebied. Dit is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

In de op de gemeenteraad van 4 juli 2023 aangenomen Strategie voor klimaatadaptatie is deze norm verhoogd naar de ambitie om een bui van 70 mm/uur te kunnen bergen vanaf elke nieuwe m² verharding. Hier is in dit plan geen rekening mee gehouden, gezien het feit dat het bestemmingsplan al in ontwerp heeft gelegen voor vaststelling van deze strategie.

Gezien de procedurestatus, de ligging en omvang van het kavel in het buitengebied is niet de verwachting dat dit tot problemen zal leiden en is afwijking van deze strategie aanvaardbaar.

2.3 Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten uit Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028

Zoals omschreven onder kanttekening 2.2 en in de inleiding is dit een planontwikkeling die vele jaren in beslag heeft genomen. Uit het programma zoals op 4 juli 2023 aangenomen volgt op basis van pagina

21 dat de voorwaarden uit het programma ook van toepassing zijn op woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. In het programma is onder meer opgenomen dat de gemeente niet langer mee wil werken aan de realisatie van nieuwe grote Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied, zonder dat hier ter plekke sprake is van aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Aangezien dit een woningbouwontwikkeling is op grond van een bestaand principebesluit uit 2013 en 2021 en omdat hiervoor reeds een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voor vaststelling van het programma, is in dit geval geen sprake van een nieuw initiatief zoals bedoeld in het programma. Dit sluit ook aan bij de uitgangspunten van behoorlijk bestuur en is in lijn met de gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst tussen college en initiatiefnemers.

Financiën

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hier alleen maar een faciliterende rol. De insteek bij de gemaakte afspraak is daarom dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan moeten wij, omdat sprake is van gewijzigde vaststelling, de provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Vervolgens ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. 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 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 in ieder geval geschorst totdat op dat verzoek is beslist.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan het college op basis hiervan een omgevingsvergunningen voor het onderdeel bouwen verlenen en kan het plan worden uitgevoerd.

Communicatie

Wij publiceren het bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. De communicatie over dit plan met initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen verloopt schriftelijk.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen (niet geanonimiseerde versie is geheim) en wijzigingen
2. Verbeelding
3. Regels (incl. Bijlagen)
4. Toelichting
5. Bijlagen bij toelichting

Boxtel, 31 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



W.C. Fijneman

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Ter inzage

meewerkend



Contactpersoon

Paul Schoneveld, teammanager a.i. Ruimtelijke Ontwikkeling, 06-682128445,
p.schoneveld@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.:
1332606

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

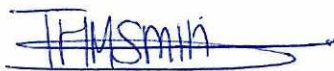
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'nota van zienswijzen en wijzigingen' van het bestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' vast te stellen en daarmee de twee zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Sint-Lambertusweg ong.' met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01StLambweg-VST1) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan met kenmerk (NL.IMRO.0757.BP01StLambweg-OTW1) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. De provincie Noord-Brabant verzoeken in te stemmen met eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 december 2023;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden