

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1342349
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven
Steller: Sharon Dikmans

Onderwerp

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Woningbouw Rond uutje'

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Rond uutje' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Rond uutje' (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen (NLIMRO.0757.BP06Rond uutje-VA01).

Inleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om 20 rijwoningen op de locatie Rondutje te realiseren. Deze woningen bestaan uit 12 sociale huurwoningen, 6 koopwoningen en 2 koop- of vrije sector huurwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Rondutje' heeft ter inzage gelegen van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. In de vast te stellen 'Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Rondutje' (bijlage 6) worden deze zienswijzen behandeld/beantwoord.



Planlocatie met inmiddels gesloopte school



De toekomstige woonbestemming

Beoogd resultaat

Het juridisch en planologisch mogelijk maken van 20 woningen aan het Rondutje ter plaatse van het (gesloopte) schoolgebouw.

Argumenten

1.1 In de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Rondutje' worden de ingediende zienswijzen behandeld/beantwoord.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijze van het Waterschap De Dommel heeft ertoe geleid dat er een voorwaardelijke verplichting voor de waterberging is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De zienswijze van Het Groene Hart heeft ertoe geleid dat de bomeneffectenanalyse d.d. 21 maart 2024 (kenmerk PRPOA24-00141; opgesteld door Pius Floris) als bijlage bij de toelichting is gevoegd (bijlage 1 bij dit voorstel).

1.2 In de 'Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Rondutje zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen

Omdat de quick scan flora en fauna ouder is dan 2 jaar, is er (aanvullend) quick scan flora en fauna uitgevoerd door BRO (bijlage 2). In de nota van zienswijze is opgenomen dat het onderzoek als een ambtshalve wijziging wordt opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Boxtel

De gemeente Boxtel heeft tot 2025 een opgave om 1315 woningen te realiseren. De woningen dragen bij aan deze opgave. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet alleen in reguliere woningen, maar richt zich ook op realisatie van woningen voor bepaalde doelgroepen, zoals (sociale) huurwoningen en woningen voor starters.

2.2 Het bestemmingsplan "Woningbouw Rondutje" voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan om hier 20 woningen te ontwikkelen past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat het perceel de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Om de gewenste bouw mogelijk te maken is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan uitvoerbaar is en voorziet in een goede ruimtelijke ordening (bijlage 3).

2.3 Het project leidt niet tot nadelige milieugevolgen

In de toelichting van het bestemmingsplan is geconcludeerd dat het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen zal leiden, die nader geanalyseerd en afgewogen dienen te worden.

De beoogde ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden. De activiteiten in het plan hebben ook geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden, zodat ook om die reden geen plan M.E.R.-plicht bestaat. Op basis van dit advies wordt voorgesteld om in te stemmen met de vormvrije milieueffect beoordeling en op basis hiervan geen M.E.R.-plicht nodig is.

Kanttekeningen

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw Rondduutje" is een bestemmingsplanprocedure waarop beroep van toepassing is.

Het plan om hier 20 woningen te ontwikkelen past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de bestemming wijzigt van "Maatschappelijk" naar de bestemming "Wonen". Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. De kans bestaat dat er beroep wordt ingesteld.

Financiën

Er is door de gemeente een koopovereenkomst en Addenda op de koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze koopovereenkomst is overeengekomen dat initiatiefnemer een overeengekomen bedrag afdraagt aan de gemeente. Binnen deze opbrengsten is het plan ontwikkeld. Op deze manier is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. Omdat alles in deze koop/antérieure overeenkomst is vastgelegd, hoeft er geen apart exploitatieplan te worden vastgesteld.

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied, kan niet al het groen behouden blijven. Voor de kap van de bomen (ca. 34 bomen op basis van de bomeneffectanalyse) in het plangebied is een omgevingsvergunning nodig. Herplant van de bomen in of in de nabijheid van het plangebied is niet mogelijk. De financiële compensatie is voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een addendum op de koopovereenkomst vastgelegd. Deze financiële middelen worden gereserveerd om de compensatieplicht te effectueren.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming over het gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er een beroepstermijn van zes weken open voor belanghebbenden. Als er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan na de formele omgevingsvergunningsprocedure gestart worden voor de bouw van de woningen en de herinrichting van de openbare buitenruimte.

Zonder procedure naar de Raad van State kan met de bouw medio/eind 2024 worden gestart. Met een procedure bij de Raad van State verschuift de start met zeker een jaar.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke weg. Ook zetten we het bestemmingsplan online op het omgevingsloket (voorheen: ruimtelijkeplannen.nl). We informeren de indieners van de zienswijzen en ontwikkelaar over de gewijzigde vaststelling. Daarnaast worden de inwoners, pers en andere geïnteresseerden geïnformeerd via een nieuwbericht.

Bijlagen

Bijlage 1:	Bomeneffectenanalyse d.d. 21 maart 2024 (kenmerk PRPOA24-00141; Pius Floris)
Bijlage 2:	Quick scan flora en fauna
Bijlage 3:	Toelichting en regels ONBP 'Woningbouw Rond uutje'
Bijlage 4:	Verbeelding ONBP 'Woningbouw Rond uutje'
Bijlage 5a:	Onderzoeken ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Rond uutje'
Bijlage 5b:	Aerius berekening stikstof gebruikersfase
Bijlage 5c:	Aerius berekening stikstof realisatiefase
Bijlage 6:	Nota van Zienswijze Woningbouw Rond uutje (geanonimiseerd)

Boxtel, 10 april 2024

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris

de burgemeester,



V.C. Fijneman



R.S. van Meygaarden

Ter inzage

1. De niet geanonimiseerde bijlage Nota van zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Rond uutje' is alleen voor raadsleden in te zien via het afgesloten deel van het Raadsinformatiesysteem.

Contactpersoon

Johan van de Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1342349

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024;

Besluit

1. De Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Ronduutje' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Ronduutje' (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen (NLIMRO.0757.BP06Ronduutje-VA01).

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,



I.H.M. Smits

de voorzitter,



R.S. van Meygaarden