

Registratienr.: 1277536

Onderwerp

1277536 - Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch'

Status

Besluitvormend.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' met IMRO-code NL.IMRO.0788.BP17BGPOSTONG-ON01 (en met de nieuwe Boxtelse IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP17BGPOSTONG-VST1) gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De Nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De Nota van wijzigingen vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' (hierna te noemen: bestemmingsplan 'Postelstraat') heeft voor zes weken ter inzage gelegen vanaf 2 oktober 2020. Dit bestemmingsplan maakt, tussen de Essche Stroom en de Postelstraat in Esch, de bouw van 4 ruimte-voor-ruimte woningen in combinatie met natuurontwikkeling mogelijk.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 137 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijzen geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in de Nota van wijzigingen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' gewijzigd vast te stellen om woningbouw in de vorm van 4 ruimte-voor-ruimte woningen te ontwikkelen aan de Postelstraat in Esch in combinatie met natuurontwikkeling.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan zorgt voor het planologisch kader voor de vier ruimte-voor-ruimte woningen en de natuurontwikkeling.

Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort tot het buitengebied. Het gebied is provinciaal niet aangewezen als gebied voor 'verstedelijking afweegbaar'. Dat betekent dat er op deze locatie geen woningbouw in de vorm van een stedelijke uitbreiding mag plaatsvinden. Alleen

Registratienr.: 1277536

met toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling is woningbouw op deze locatie mogelijk. Daarnaast ligt het hele plangebied in de 'Groenblauwe mantel' en in 'reservering waterberging' en ligt het noordelijk deel van het plangebied in de provinciale zonerings 'behoud en herstel van watersystemen'. Ligging in de 'Groenblauwe mantel' heeft tot gevolg dat een ontwikkeling gepaard moet gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de groene waarden. Wij vinden deze locatie aan de rand van het dorp planologisch geschikt voor de ruimte-voor-ruimtetoningen in combinatie met de natuurontwikkeling.

1.2 Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

Er zijn 137 zienswijzen tijdig ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gemotiveerd en ontvankelijk.

3.1 Er konden zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' heeft zes weken ter inzage gelegen, van 2 oktober tot en met 12 november 2020. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 137 zienswijzen ingediend. Veel van deze zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

4.1 De zienswijzen en interne controle hebben geleid tot enkele wijzigingen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij het plan besproken met de initiatiefnemer. Zij komen deels tegemoet aan een aantal zienswijzen door de volgende wijzigingen aan te brengen in het plan:

- De maximale inhoud van de woningen is verlaagd tot 750 m³;
- De kavels van de woningen zijn smaller gemaakt;
- Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd;
- Het doorzicht vanaf de Postelstraat naar de Essche Stroom ten noorden en ten zuiden van de vier woningen is verbreed;
- De hoogte van erfafscheidingen is nu maximaal 2 m (achter de voorgevelrooilijn) en 1 m (voor de voorgevelrooilijn). Deze hoogten zijn overgenomen van het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II behorende bij de artikelen 2.3, 2.5a en 2.7 Wabo. In dit besluit staan de regels voor vergunning vrij bouwen.

Verder is het bestemmingsplan ambtshalve aangevuld en verbeterd. De opsomming in deze paragraaf is niet uitputtend. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwijzen wij naar de 'Nota van wijzigingen' die als bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd.

5.1 Met de anterieure overeenkomst verzekeren we het kostenverhaal.

Voor dit plan zijn de financiële afspraken vastgelegd in een door initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. De insteek bij de gemaakte afspraak is dat het plan voor de gemeente kostenneutraal afgerond wordt. De gemeente heeft hier alleen een faciliterende rol. Voor de ambtelijk besteedde uren werden de kosten conform de legesverordening betaald door initiatiefnemer. Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemer.

Registratienr.: 1277536

Boxtel, 2 november 2021
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de gemeentesecretaris,
A.E. Kraal



de burgemeester,
R.S. van Meygaarden



Bijlagen

1. Regels, toelichting en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch". Het digitale bestemmingsplan met bijbehorende stukken kunt u via diverse zoekopties (via kaart, adres of IMRO-code NL.IMRO.0788.BP17BGPOSTONG-ON01 raadplegen en downloaden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl;
2. Nota van zienswijzen (geanonimiseerd);
3. Nota van wijzigingen
4. Gewijzigde verbeelding
5. Gewijzigd landschappelijk inpassingsplan
6. Verzonden brief aan de indieners van een zienswijze

Ter inzage

- 1.

Contactpersoon

Henri Elands, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienr.: 1277536

Kanttekeningen

1.1 Er komt meer bebouwing in het buitengebied.

Meewerken aan dit verzoek leidt tot extra versterking in het buitengebied aan de Postelstraat. Ons college vindt deze locatie echter geschikt voor vier vrijstaande ruimte-voor-ruimtetoningen, zeker ook omdat er in combinatie met het plan natuurontwikkeling plaatsvindt. Per saldo vindt er overigens ontstening plaats in het buitengebied omdat in het verleden voor iedere ruimte-voor-ruimtetoning 1000 m² stal is gesloopt.

Daarnaast krijgt de gemeente een stimuleringsbijdrage van de provincie die voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied ingezet kan worden. De te ontvangen stimuleringsbijdrage moet volgens de verdeelsleutel hiervoor verdeeld worden over de vier opvolgende gemeenten van Haaren.

1.2 Er is mogelijkheid tot beroep.

Er zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond bevonden. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangevuld en verbeterd. Toch bestaat er een mogelijkheid dat beroep wordt ingediend omdat niet aan alle zienswijzen tegemoet is gekomen.

Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn gedekt door de ondertekende (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In de overeenkomst is ook de afspraak gemaakt dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

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 het plan in werking is, kan op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor de bouw van de (vier) ruimte-voor-ruimtetoningen en natuurontwikkeling worden verleend.

Communicatie

We hebben de indieners van een zienswijze na de besluitvorming in het college een brief gestuurd met informatie over de vervolprocedure. Deze brief is bij dit raadsvoorstel bijgesloten als bijlage 6. Het besluit van uw raad wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. De betrokkenen zullen op de hoogte worden gesteld van het besluitvormingsproces.

Registratienr.: 1277536

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021;

Besluit

1. Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' met IMRO-code NL.IMRO.0788.BP17BGPOSTONG-ON01 (en met nieuwe Boxtelse IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP17BGPOSTONG-VST1) gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De Nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De Nota van wijzigingen vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 21 december 2021;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits



de voorzitter,
R.S. van Meygaarden



Amendement



Visie Postelstraat

Voorstel: 1277536 - Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch'

Onderwerp: Visie op de bredere ontwikkeling tussen de Postelstraat en de Essche stroom.

Datum: 21 december 2021

Overwegende dat:

- Het bestuur van de gemeente Haaren in principe heeft ingestemd met de realisatie van 4 RvR-woningen op deze locatie;
- De gemeente Haaren daarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd.
- De gemeente Haaren de afhandeling van de zienswijzen en het bestemmingsplan heeft overgedragen aan de gemeente Bostel.
- Het huidige college van B en W van de gemeente Bostel, als rechtsopvolger van de gemeente Haaren, de bestuurlijk ingezette lijn van de gemeente Haaren heeft gevolgd en het bestemmingsplan uitgewerkt heeft.
- Er 137 zienswijzen zijn ingediend, waarvan een zeer groot deel tegen de bouw van de veel oppervlakte vragende 4 RvR-woningen op deze locatie.
- In de zienswijzen opgeroepen wordt om deze locatie te benutten voor betaalbare woningbouw, voor met name starters en woningen voor senioren, waaraan in Esch veel behoefte is.
- De RvR-locatie aan de ene zijde grenst aan de locatie van de basisschool, waarvoor ook plannen besproken worden voor renovatie of nieuwbouw, mogelijk in combinatie met de realisatie van een aantal woningen, en aan de andere zijde grenst aan de locatie van een agrarisch bedrijf.
- Dat dit stoppende agrarische bedrijf als VAB-locatie ook serieuze kansen biedt voor herontwikkeling naar woningbouw.
- Dat de ontwikkeling van deze drie aan elkaar grenzende deelgebieden in samenhang gezien voor een substantiële uitbreiding van de woningvoorraad aan deze kernrand van Esch kunnen zorgen.
- Het gehele open gebied zich nog verder uitstrekt tot de Essche stroom en de achterzijde van de Spankertstraat, waardoor er genoeg ruimte is om een goede landschappelijk inpassing van de woningbouw te realiseren.
- De gemeenteraad van Bostel mogelijkheden ziet om (betaalbare) woningbouw te koppelen aan andere gewenste ontwikkelingen, zoals waterberging.
- De planologische commissie van de provincie deze locatie in het verleden heeft benoemd als "in principe aanvaardbaar voor woningbouw".
- De provincie nu, in haar omgevingsvisie, meer mogelijkheden biedt aan gemeenten om meer maatwerk te leveren op te ontwikkelen woningbouwlocaties.
- In zijn openingswoord op 6 december jl. bij gelegenheid van de start van "de Week van het Wonen", gedeputeerde Ronnes sprak over de vergroting van de nieuwe Ruimte voor Ruimte regeling. Die nu ook ruimere mogelijkheden wil bieden voor oplossingen bij samenhangende ruimtelijke uitdagingen c.q. problemen en zich dus niet meer alleen richt op de bouw van vrijstaande woningen op flinke kavels.
- Ook vanuit de rijksoverheid meer steun gegeven wordt om de woningbouw te versnellen en meer ruimte te bieden voor betaalbare woningen.
- De gemeente Bostel een belangrijke opgave heeft om te komen tot betaalbare woningbouw, met name voor starters.
- Over dit plan, door de gemeente Bostel, nog geen overleg met de provincie heeft plaatsgevonden om te komen tot een integrale invulling van dit gebied, terwijl dit wel gewenst is.
- De problematiek van starters en betaalbare woningen veel aandacht en een hoge prioriteit verdient.

Stellen ondergetekenden het volgende amendement voor:

Het Huidige besluit:

1. Het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' met IMRO-code NL.IMRO.0788.BP17BGPOSTONG-ON01 (en met de nieuwe Boxtelse IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP17BGPOSTONG-VST1) gewijzigd vast te stellen;
2. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. De Nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
4. De Nota van wijzigingen vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

Te wijzigen in:

1. De besluitvorming over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied, Postelstraat ong, Esch' met IMRO-code NL.IMRO.0788.BP17BGPOSTONG-ON01 (en met de nieuwe Boxtelse IMRO-code: NL.IMRO.0757.BP17BGPOSTONG-VST1) aan te houden.
2. Eerst in overleg te treden met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de provincie Noord Brabant om te komen tot een totale visie op het te ontwikkelen gebied aan de Postelstraat. Globaal gelegen tussen de Essche stroom, de kikkertuin en de achterzijde van de Spankertstraat en de Postelstraat. Hierin ook de mogelijkheden mee te nemen van de VAB-locatie en rekening te houden met de ontwikkelingen rondom de school. Teneinde te komen tot een gedragen visie over de complete ontwikkeling van dit gebied waarbij ook nadrukkelijk recht gedaan wordt aan de roep om meer kleinschalige woningbouw, waarbij specifiek aandacht is voor starters.
3. De uitkomst van deze gesprekken en de visie uiterlijk in september 2022 terug te koppelen aan de gemeenteraad.
4. Na de terugkoppeling aan de raad de bestemmingsplanprocedure in lijn met de visie te hervatten.

Fractie Combinatie95

Stefan de Nijs

Joep Schalkx

Peter den Ouden

Christien van Schijndel – Pijnenburg

Pim Bressers

Fractie CDA

Vera Brouns-Wagenaars

Kubra Atalay

Fractie PvdA/GroenLinks

Mirjam Bemelmans

Miek Nooijen

voor: Combinatie95, CDA,
PvdAGroenLinks

tegen: BALANS, D66, INDOX, VVD

21 december 2021

T.H.M. Smits