

Raadsinformatiebrieft

Datum: 20 februari 2024

Zaaknummer: 1337145

Portefeuillehouder: Wim van der Zanden

Contactpersoon: Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Project Moorwijk Boxtel stand van zaken

Aanleiding

U bent op 20 april 2021 via een RIB geïnformeerd over de ontwikkelingen in het plan Moorwijk te Boxtel en de start van de omgevingsdialoog. Gelet op de voorgeschiedenis, de eerdere betrokkenheid vanuit de omgeving en de eerdere zienswijzen werd een vroegtijdige omgevingsdialoog door het college belangrijk gevonden. Inmiddels heeft de initiatiefnemer (Janssen de Jong projectontwikkeling, hierna te noemen Janssen de Jong) een omgevingsdialoog uitgevoerd en deze samen met de gemeente geëvalueerd. Het college heeft op 23 juli 2023 een principebesluit genomen om mee te werken aan het verzoek om 76 woningen te ontwikkelen op de percelen kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie A, nummers 2254, 2262, 2264, 2471, 2473 en 2647, plaatselijk gelegen tussen de Halderheiweg, Molenwijkseweg en de Parkweg. Wij informeren u over de verdere stand van zaken.

Inhoud

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en Janssen de Jong op 27 februari 2024 voor het realiseren van 76 woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 62% woningen in het betaalbare segment en maximaal 33% in het dure segment boven de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens. Het woningbouwprogramma richt zich vooral op senioren, 1 en 2 persoonshuishoudens en gezinnen. Bij het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden van het huidige bos. Er wordt een bijzonder woonmilieu ontwikkeld op de planlocatie namelijk wonen in een hofjesopzet en in het bos.

Woningbouwprogramma en woonzorgvisie

Het voorstel past in het beleid van de woonzorgvisie en is tevens maatwerk voor Boxtel Noord. Het initiatief richt zich op het betaalbare segment in een groene omgeving, welke een goede aanvulling is in Boxtel Noord. De locatie is namelijk grotendeels omgeven door een wijk met sociale woningbouw, welke volgens de veerkrachtkaat van de woonzorgvisie (2023) aandacht behoeft voor de bevolkingsopbouw en leefbaarheid. Aan de noordkant grenst de locatie aan een wijk met dure woningen. Meer diversiteit in het woningaanbod in Boxtel Noord is gewenst, evenals seniorenwoningen in alle prijsklassen en grondgebonden betaalbare koopwoningen voor de midden inkomens. Betaalbare koopwoningen helpen de doorstroming van huur naar betaalbare koop.

Behoud bos

Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat zoveel mogelijk bos en waardevolle bomen behouden blijven. Ook komt er een openbaar wandelpad door het bos. Parkeerplaatsen voor bezoekers worden gepland buiten het plangebied om bos te sparen.

Parkeerdruk onderzoek

Er is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om na te gaan of bestaande parkeerplaatsen bij de hockeyvelden en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen bij de jeu de boulesbaan voldoende ruimte bieden voor de 23 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dat is het geval.

Aanpak Parkweg

Ook de Parkweg en het kruispunt van de Parkweg met de Molenwijkseweg worden verbeterd, maar dat is een project van de gemeente zelf. Met Janssen de Jong is een afspraak gemaakt dat gronden hiervoor ter beschikking komen.

Leerervaringen omgevingsdialoog

Janssen de Jong heeft 7 bijeenkomsten georganiseerd. De klankbordgroep bestond uit een afvaardiging van omwonenden, VVE appartementencomplex Moorwijk, Coöperatie ouderen in regie, Bomenbrigade en Wijkplatform Selissenwal. In aanvulling hierop zijn persoonlijke gesprekken gevoerd. Deze klankbordgroep is positief over het uiteindelijke plan. De bouwlagen zijn compact en niet te hoog. En er worden zoveel mogelijk bomen gespaard. De volgende leerpunten zijn benoemd:

- Om de groeps grootte beheersbaar te maken is door Janssen de Jong gevraagd of men bereid was een vertegenwoordiging vast te stellen die als Klankbordgroep verder in dit proces zou gaan. Hiermee werd door Janssen de Jong een persoonlijk contact opgebouwd met de omgeving wat waardering oogstte.
- Na de 3e sessie heeft Janssen de Jong in overleg met en na suggesties van de Klankbordgroep besloten om een ander woonprogramma te introduceren. Tevens werd toen besloten om niet alleen vanuit het woonprogramma maar ook vanuit de ecologie te bepalen waar gebouwd kan worden in Moorwijk. Dit zorgde voor draagvlak bij niet alleen omwonenden maar ook bij belanghebbenden zoals de Bomenbrigade.
- Door buiten het Klankbordgroep overleg om mogelijke bezwaarmakers persoonlijk te benaderen ontstaat er een voor deze groep een situatie dat men zich 'gehoord' voelt. Hiermee is er begrip ontstaan voor de keuze die door de stedenbouwkundige en Janssen de Jong zijn gemaakt.
- Doordat er een ambtelijke afvaardiging aanwezig was bij de twee laatste bijeenkomsten, konden de deelnemers ook vragen stellen over de verkeersafwikkeling in het aangrenzende gebied. Dat hielp bij het ontstaan van draagvlak voor de ontwikkeling.

Vervolg

Er wordt verder gewerkt aan het doorlopen van procedures conform de nieuwe omgevingswet. Voor het plan wordt een aanvraag Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (Bopa) doorlopen. Voor het goed kunnen afronden van de omgevingsdialoog is het voornemen om een uitgebreide Bopa procedure te doorlopen. Dan wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd in plaats van het definitieve plan en omwonenden en belanghebbenden krijgen dan de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerp in te dienen.

De planning is dat in 2024 het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd. Na het onherroepelijk zijn van de vergunning en binnen een termijn van in ieder geval vier jaren zal er worden gebouwd. Deze bouwverplichting is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxtel,



V.C. Fijneman
secretaris



R.S. van Meygaarden
burgemeester