

Zaaknummer: 1337236

Openbaar

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling**Steller:** Dikmans, Sharon**Betrokken medewerker(s):** Sharon Dikmans, Rafael Hes, Peter van Boxtel

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Rondutje Boxtel'

Samenvatting

Op 6 mei 2020 heeft u besloten om de koopovereenkomst voor de locatie "Rondutje" (voormalige locatie van de Molenwijkschool) te ondertekenen. Hiermee is er besloten medewerking te gaan verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie.

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 "Rondutje Boxtel" is inmiddels opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is integraal ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

Voorstel college

1. In te stemmen met de vormvrije milieueffectrapportage (hierna: M.E.R.) en besluiten om geen M.E.R.-procedure op te starten.
2. In te stemmen met het nemen van een selectiebesluit voor het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) voor een proefsleuvenonderzoek.
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Rondutje Boxtel" en te besluiten om het plan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Op 6 mei 2020 heeft u besloten de koopovereenkomst voor de locatie “Rondutje” (voormalige locatie van de Molenwijkschool) te ondertekenen. Het addendum bij deze koopovereenkomst is op 7 december 2022 ondertekend.

In de ondertekende koopovereenkomst zijn tevens de anterieure verplichtingen opgenomen. In het addendum is de uitwerking van de prijscategorieën en het aantal en type woningen uitgewerkt. Deze overeenkomsten wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Met de ondertekening heeft u besloten medewerking te gaan verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie.

Bijlage 1: Koopovereenkomst (d.d. 6 mei 2020)

Bijlage 2: Addendum (d.d. 7 december 2022)

Met de initiatiefnemer en omwonenden is intensief overleg gevoerd over de invulling van dit plan. De initiatiefnemer heeft het voornemen om 20 woningen op de locatie Rondutje te realiseren. Deze woningen bestaan uit 12 sociale huurwoningen, 6 koopwoningen en 2 koop- of vrije sector huurwoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Rondutje Boxtel” is inmiddels opgesteld en is integraal ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van de 20 woningen mogelijk.

Om de bouw van de woningen te kunnen realiseren, is het nodig om bomen binnen het plangebied te kappen. Voor de kap van een aantal bomen in het plangebied is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning zal pas nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is worden aangevraagd.

Het ontwerpbestemmingsplan is bijgevoegd:

Bijlage 3: Plantoelichting en regels

Bijlage 4: Verbeelding

Bijlage 5: Onderzoeken

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan “Rondutje” te Boxtel in procedure te brengen.

Beoogd resultaat

Het juridisch en planologisch mogelijk maken van de realisatie van 20 woningen binnen het plangebied.

Argumenten

1.1 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.-procedure te doorlopen.

2.1 Er vindt nader archeologisch onderzoek plaats

Op basis van archeologisch (bureau)onderzoek en de daarin opgemaakte verwachtingswaarde, is het advies om een Programma van Eisen op te stellen voor een nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek is geen belemmering voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

3.1 Het ontwerpbestemmingsplan “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.

3.2 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.

3.3 Het initiatief is een duurzame ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet alleen in een reguliere woningen, maar richt zich ook op realisatie van woningen voor bepaalde doelgroepen. Zoals (sociale) huurwoningen en woningen voor starters.

3.4 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van uw positief principebesluit een omgevingsdialoog met de omwonenden en bewoners van de locatie opgestart.

Vanaf eind 2019 tot half 2021 heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden. Naar aanleiding van deze omgevingsdialoog is het plan aangepast in de huidige vorm. Met alle omwonenden is afgesproken dat de initiatiefnemers de omwonenden blijvend worden geïnformeerd in de verdere uitwerking en procedures.

Kanttekeningen

3.1 Door de geplande woningbouw worden er binnen het plangebied bomen gekapt en geldt er een compensatieplicht

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied, kan niet al het groen behouden blijven. Voor de kap van de bomen (ca. 36 bomen op basis van de bomeneffectanalyse) in het plangebied is een omgevingsvergunning nodig. De te kappen bomen dienen herplant te worden in of in de nabijheid van het plangebied. Als dat niet mogelijk blijkt wordt in overleg met de initiatiefnemer gekeken naar een andere mogelijke locatie. In het kader van de kapvergunning zullen hier nadere afspraken over gemaakt moeten worden met de initiatiefnemer.

In het verleden is de mogelijkheid onderzocht de aanliggende gronden van de Parochie te verwerven om aan de compensatieplicht te voldoen. Omdat het bestemmingsplan in de voorbereiding vertraging heeft opgelopen zijn vervolgesprekken hierover niet meer gevoerd met de Parochie en is de compensatie nog niet zeker gesteld.

In de koopovereenkomst is opgenomen dat voor sloop en ontruiming een budget door initiatiefnemers is opgenomen van € 40.000,-. Daarnaast is opgenomen dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken voor rekening zijn van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemer is van mening dat de compensatie onder het genoemde budget van € 40.000,- valt.

Echter, deze kosten hebben betrekking op de sloopwerkzaamheden van het schoolgebouw en de ontruiming van de aan de sloop gerelateerde werkzaamheden. Het kappen van de bomen en de compensatie hiervan dient aangemerkt te worden als kosten voor bouwrijp maken en dienen via de kapvergunning te worden verhaald. Over deze kostentoerekening dient nog overleg plaats te vinden met de initiatiefnemer. Voor het kappen van de bomen en de compensatieplicht dient rekening gehouden te worden met een bedrag van eveneens € 40.000,-. Dit overleg zal tussen het ontwerp en vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden.

3.2 Waterbeleid

Waterschap De Dommel heeft op 6 september 2023 een positief preadvies gegeven op basis van de normen zoals Waterschap De Dommel die hanteert. Echter het gemeentelijke beleid, vastgesteld juli 2023, gaat uit van hogere normen dan Waterschap De Dommel. Dit houdt dat er meer water op de locatie geborgen moet worden.

De geplande nieuwbouw heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. De ontwikkeling zorgt weliswaar voor een toename van verhard oppervlak in het plangebied, maar het afstromend regenwater van deze verhardingen zal binnen het plangebied worden opgevangen en verwerkt.

De voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging in artikel 9.2 van de planregels borgt dit.

3.3 Verkeerstechnische aanpassingen vinden binnen het plangebied plaats

De interne ontsluiting is zodanig ingericht dat aanpassing van het openbaar gebied niet nodig blijkt. In het kader van de reconstructie is destijds de riolering al omgelegd. Op het openbaar gebied, dat in eigendom is van de gemeente, zullen ter hoogte van de ontsluiting nog wel markeringsstrepen aangebracht moeten worden. De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen die nodig zijn in het openbaar gebied, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Financiën

In 2020 zijn de gronden binnen het plangebied verkocht aan de ontwikkelaar voor de realisatie van 12 grondgebonden sociale huurwoningen en 8 grondgebonden betaalbare koopwoningen. De kosten voor het project zijn met deze koop/antérieure overeenkomst gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Met deze koop/antérieure overeenkomst 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. Op deze manier is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. De zakelijke beschrijving van deze koop/antérieure overeenkomst ligt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Voor het kappen van de bomen dient een kapvergunning aangevraagd te worden. Daarnaast dient aan de compensatieplicht voldaan te worden. De leges voor deze kapvergunning zijn voor rekening van de initiatiefnemer evenals de kosten om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht.

Indien de kosten voor het kappen van de bomen en de compensatieplicht onverhoopt om redenen voor rekening van de gemeente gaan komen, zullen wij dit verantwoorden in een bestuursrapportage van 2024.

Uitvoering

Nadat het ontwerpbestemmingsplan "Rondutje" in Boxtel is gepubliceerd, heeft eenieder zes weken de gelegenheid zienswijzen in te dienen. Na afloop van deze termijn worden de reacties geïnterviewd en bezien of het bestemmingsplan aanpassingen behoeft. Vervolgens wordt het bestemmingsplan, aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Indien het college akkoord is met de eventuele aanpassingen en beantwoording, wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na positieve besluitvorming door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd en staat er een beroepstermijn van zes weken open. Mits er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is het bestemmingsplan hierna onherroepelijk.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Rondutje" in Boxtel wordt bekend gemaakt in het digitale Gemeentebled en op de site "Ruimtelijke Plannen". Ook volgt er een persbericht/persgesprek. De direct omwonenden ontvangen voordat de besluiten openbaar worden een brief.

Bijlagen

Bijlage 1:	Koopovereenkomst (d.d. 6 mei 2020)
Bijlage 2:	Addendum (d.d. 7 december 2022)
Bijlage 3:	Plantoelichting en regels ontwerp bestemmingsplan Rondutje Boxtel
Bijlage 4:	Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Rondutje Boxtel
Bijlage 5a:	Onderzoeken ontwerp bestemmingsplan Rondutje Boxtel
Bijlage 5b:	Aerius-berekening gebruiksfase
Bijlage 5c:	Aerius-berekening realisatiefase