

Zaaknummer: 1333557

Openbaar

Portefeuillehouder: Desiré van Laarhoven – van Abeelen**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling**Steller:** van Boxtel, Peter**Betrokken medewerker(s):** AVT, medewerkers/specialisten IVR en RO.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat ong. Liempde”.

Samenvatting

Op 27 augustus 2019 heeft u ingestemd met het principeverzoek voor de bouw van een appartementencomplex aan Nieuwstraat ong. (achter Dorpsstraat 9) in Liempde. Op 12 juni 2023 heeft u besloten om de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie te ondertekenen. Hiermee heeft u besloten medewerking te gaan verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om acht koopappartementen voor senioren te realiseren. Het project bestaat uit twee goedkope koopappartementen, drie middeldure/vrije sector koopappartementen en drie dure vrije sectorkoopappartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat ong. Liempde” is inmiddels opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is integraal ambtelijk beoordeeld.

Voorstel college

1. In te stemmen met de vormvrije milieueffect beoordeling en te besluiten om geen Mer procedure op te starten. De beoogde ontwikkeling blijft namelijk onder de drempelwaarden van de Mer-plicht en op basis hiervan is een m.e.r.-procedure niet nodig.
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 “Nieuwstraat ong. Liempde” en te besluiten het plan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Inleiding

Op 27 augustus 2019 heeft u ingestemd met het principeverzoek, ingediend op 17 december 2018, voor de realisatie van een appartementencomplex aan Nieuwstraat ong. (achter Dorpsstraat 9) in Liempde. Op 12 juni 2023 heeft u besloten om de anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van deze locatie te ondertekenen.

Bijlage 1: Anterieure overeenkomst

Met de ondertekening heeft u besloten medewerking te gaan verlenen aan de herontwikkeling van deze locatie. De initiatiefnemer heeft het voornemen om acht koopappartementen voor senioren te realiseren. Het project bestaat uit twee goedkope koopappartementen, drie middeldure/vrije sector koopappartementen en drie dure koopappartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat ong. Liempde" is inmiddels opgesteld en is integraal ambtelijk beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is bijgevoegd:

Bijlage 2: Plantoelichting en Planregels

Bijlage 3: Bijlagenboek

Bijlage 4: Plankaart

Beoogd resultaat

Het juridisch en planologisch mogelijk maken van de realisatie van een appartementencomplex voor acht appartementen binnen het plangebied.

Argumenten

1.1 Milieueffectrapportage

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 Archeologisch onderzoek

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. Gezien het feit dat er forse ingrepen in de bodem gaan plaatsvinden is het advies om een Programma van Eisen op te laten stellen ten uitvoering van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek is geen belemmering te zijn voor de voortgang van de bestemmingsplanprocedure.

3.1 Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstraat ong. Liempde" voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan om hier acht appartementen te ontwikkelen past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de bestemming wijzigt van "Gemengd" naar de bestemming "Wonen". Binnen de bestemming "Gemengd" is het direct toevoegen van woningen niet toegestaan. 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 initiatief is een duurzame ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van levensloopbestendige koopappartementen voor senioren, waarbij afspraken zijn gemaakt over de prijsstelling, duurzaamheid en bereikbaarheid. Zie de afspraken zoals die zijn opgenomen in de afgesloten anterieure overeenkomst.

3.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Boxtel

Het perceel ligt in bestaand stedelijk gebied. Voor het toevoegen van woningen in bestaand stedelijk gebied is een verantwoording in de toelichting van het bestemmingsplan over de wijze waarop de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken met betrekking tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw en het type woningen noodzakelijk. Concreet wil dat zeggen dat een plan moet passen binnen de uitgangspunten van het volkshuisvestingsbeleid welke is uitgelegd in gemeentelijke Woonzorgvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat ong. Liempde” in procedure te brengen.

3.4 Omgevingsdialoog

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

Kanttekeningen

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat ong. Liempde” is een bestemmingsplanprocedure waarop beroep van toepassing is.

Het plan om hier 8 appartementen te ontwikkelen past niet in het huidige bestemmingsplan, omdat de bestemming wijzigt van “Gemengd” naar de bestemming “Wonen”. Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden en belanghebbenden. Een omwonende heeft aangegeven dat de plannen voor de realisatie van acht appartementen niet vindt passen in de historische omgeving van Liempde. Er zal mogelijk bezwaar worden ingediend tegen deze woningbouwontwikkeling.

1.2 Voor de geplande woningbouw zijn parkeerplaatsen noodzakelijk

In de onderhavige planontwikkeling worden vijf goedkope appartementen en drie middeldure (grotere) appartementen gerealiseerd. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 12,9 pp. Aangezien de appartementen bedoeld zijn voor senioren en ook in het centrum liggen van Liempde kan aangenomen worden dat hiermee wordt voldaan aan de daadwerkelijke behoefte. Voor het centrum gelden namelijk lagere normen (1,3 pp voor een klein appartement en 1,4 pp voor een groter appartement). Dit leidt tot een parkeerbehoefte van 10,7 pp. In het inrichtingsplan zijn 12 parkeerplaatsen ingetekend. Een storting in het parkeerbonds is daarom niet nodig.

1.3 Aanleg parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein, direct gelegen aan het openbare gebied, zijnde de Nieuwstraat in Liempde. Een aantal parkeerplaatsen zijn gesitueerd binnen vijf meter van een T-splitsing Nieuwstraat – Heesterbos. Verkeerstechnisch is dit niet wenselijk omdat dit tot verkeersproblemen kan leiden. Maar gelet op de verkeersintensiteit van de straat Heesterbos is dit acceptabel.

1.4 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.

1.5 Omgevingsdialoog

Een omgevingsdialoog heeft plaats gevonden. Een omwonende heeft aangegeven dat de plannen voor de realisatie van acht appartementen niet vindt passen in de historische omgeving van Liempde.

Financiën

De kosten verbonden aan het woningbouwproject “Nieuwstraat ong. Liempde” zijn geregeld in een anterieure overeenkomst. De ontwikkelaar betaalt de bestemmingsplanprocedure en draagt alle kosten voor de realisatie/exploitatie van het totale project. Eventuele planschade is voor rekening van de ontwikkelaar.

Omdat eventuele kosten in een anterieure overeenkomst zijn vastgelegd, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Op deze manier is het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro anderszins verzekerd. De zakelijke beschrijving van deze anterieure overeenkomst is op 6 juli 2023 voor zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

Nadat het ontwerpbestemmingsplan “Nieuwstraat ong. Liempde” is gepubliceerd, heeft eenieder zes weken de gelegenheid zienswijzen in te dienen. Na afloop van deze termijn worden de reacties geïnventariseerd en bezien of het bestemmingsplan aanpassingen behoeft. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opnieuw aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Indien het college akkoord is met de eventuele aanpassingen en beantwoording van eventuele zienswijzen, 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

We publiceren het ontwerpbestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke) wijze. Voordat het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd, worden de omwonenden waarmee de omgevingsdialoog is gevoerd geïnformeerd over onderhavig collegebesluit. De communicatie met initiatiefnemers verloopt schriftelijk. Daarnaast worden de inwoners, pers en andere geïnteresseerden geïnformeerd via een nieuwbericht.

Bijlagen

1. Ondertekende anterieure overeenkomst
2. Plantoelichting
3. Planregels
4. Bijlagenboek
5. Plankaart