

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1362804
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Steller: Shumon Bakker

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Baroniestraat 24 te Boxtel

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Baroniestraat 24 te Boxtel' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het bestemmingsplan 'Baroniestraat 24 te Boxtel', NL.IMRO.0757.BP06Baroniestr24-VA1 (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal is geregeld.

Inleiding

Na het verkrijgen van de gronden van Baroniestraat 24 te Boxtel heeft ontwikkelaar Vrijborg de gemeente verzocht om medewerking aan de ontwikkeling van een zorghuis en 7 grondgebonden woningen. Daartoe is de anterieure overeenkomst getekend op 23 maart 2020. Na een wijziging van het programma naar het huidige programma (2 geschakelde woonzorghuizen met 48 niet-zelfstandige appartementen) is er een addendum op deze overeenkomst gesloten op 29 november 2022. Daaropvolgend heeft het voormalig ontwerp bestemmingsplan vorig jaar ter inzage gelegen van 8 februari tot 23 maart 2023. Daarop zijn er een aantal zienswijzen ingediend, onder andere door provincie Noord-Brabant en het waterschap de Dommel.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan herzien.

Het ontwerpbestemmingsplan "Baroniestraat 24 Boxtel" heeft (opnieuw) van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor een ieder op de gebruikelijk wijze ter inzage gelegen.



Figuur 2.4: Impressie gevel aan de Baroniestraat (Bron: ontwikkelaar)



Beoogd resultaat

Dit bestemmingsplan maakt, in de pastorietaan, de realisatie van 48 nietzelfstandige wooneenheden in twee gebouwen mogelijk voor senioren en mensen met dementie. In het vervolg van deze toelichting

wordt gerefereerd aan woonzorggebouwen. Ook komt er een stukje tuinbestemming te liggen. De ecologische verbindingzone zal een natuurbestemming krijgen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn tijdig en gemotiveerd ingediend.

De zienswijzen zijn op tijd, dus binnen de termijn van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, ingediend en voorzien van inhoudelijke argumenten en daarmee ontvankelijk.

2.1 In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' worden de ingediende zienswijzen beantwoord.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en per onderdeel voorzien van een antwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan, op een aantal technische gewijzigde teksten na in de waterparagraaf (op verzoek van waterschap de Dommel). Ambtshalve is er een wijziging op de verbeelding naar aanleiding van het besluit herbegrenzing evz/natuur netwerk Brabant.

3.1 Het programma van de Baroniestraat 24 verlaagt druk op de woningmarkt in Boxtel

De druk op de woningmarkt is hoog en de wachttijden voor (betaalbare) woningen zijn lang. Het woningbehoefteonderzoek uit 2022 dat aan basis staat van het programma volkshuisvesting wijst uit dat senioren blijven wonen in gezinshuizen. Deze komen vervolgens niet vrij voor (startende) gezinnen. Het programma van de Baroniestraat sluit aan bij de doelstelling van het stimuleren van de verhuisketen via de doorstroming van ouderen.

3.2 Het programma van de Baroniestraat 24 biedt onderkomen aan senioren met een (permanente) zorgbehoefte

Het woningbehoefteonderzoek wijst uit dat het percentage van Boxtelse huishoudens dat ouder is dan 75 jaar tussen 2023 en 2040 met 10% zal stijgen. Dat betekent dat er flinke toename zal zijn wat betreft de vraag naar zorg. Het programma volkshuisvesting stelt daartoe als doel dat "inwoners met een zorgvraag passende ondersteuning kunnen ontvangen en toegang hebben geschikte woningen". Het woningbouwprogramma van de Baroniestraat sluit aan bij bovengenoemde doelstelling.

3.3 De locatie van de ontwikkeling ligt voor de doelgroep op een ideale plaats vlakbij voorzieningen

Bij de afstemming van wonen met welzijn en zorg komen een planologische en organisatorische opgave samen. Het programma volkshuisvesting zet in op zogenoemde 'woonzorgzones', waar een afgestemd aanbod van wonen en voorzieningen is; dit betreft locaties binnen 500 meter van ontmoetingsplekken, winkel- en zorgvoorzieningen.

De planlocatie, ligt op

- Een loopafstand van 500 meter van de dichtstbijzijnde supermarkt
- 400 meter afstand van centrumvoorzieningen
- 600 meter afstand van het station

Daarmee voldoet het woningbouwprogramma aan het beleid zoals dat is geformuleerd in het programma volkshuisvesting.

3.4 Het plan is positief beoordeeld door zowel de welstands- als de monumentencommissie

De plannen zijn gepresenteerd en positief bevonden door zowel de welstands- als de monumentencommissie. De ontwikkeling past in het ensemble van de Heilige Hartkerk, de Pastorie en het St. Ursulaklooster. De monumentale erfafscheiding op het perceel wordt behouden en geaccentueerd in het ontwerp.

3.5 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Op verschillende momenten in het proces is overleg gevoerd met omwonenden en andere belanghebbenden, waaronder onder andere bewonersvereniging Zandvliet, de Natuurwerkgroep Boxtel, provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB). De eerste dialoog werd gevoerd in het voorjaar van 2017. In maart 2019

is een informatieavond georganiseerd en in mei en september 2019 en zijn bewonersavonden georganiseerd.

Na de aanpassingen van het plan in 2022 zijn in oktober 2022 de bewoners van de Deken Broekmanlaan uitgenodigd om een presentatie over het nieuwe programma bij te wonen. Hierna is er op 30 november 2022 een inloopavond georganiseerd voor belangstellenden. Hierbij waren aanwezig: de gemeente, de ontwikkelaar (Vrijborg B.V.), de zorgexploitant (Wonen bij September) en de architect. De bewoners hebben tijdens deze avond de gelegenheid gekregen om vragen te stellen aan bovengenoemde instanties. Bij vertrek konden zij schriftelijke op- of aanmerkingen meegeven. Hier hebben vijf mensen gevraagd om op de hoogte gehouden te worden.

3.6 De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting ontwerpbestemmingsplan komen alle voor het verzoek relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten aan de orde. Per aspect wordt er gemotiveerd waarom het geen belemmering is voor een goed woon- en leefklimaat. Een aantal voorbeelden van aspecten die aan bod komen zijn geluid, luchtkwaliteit, archeologie, et cetera. Hieruit komen geen zaken naar voren die erop duiden dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.7 Er wordt een stuk hoogwaardige natuur gecreëerd

Aan de oever van het Smalwater wordt een corridor van 930 m² natuur gerealiseerd.

3.8 De evz is voorbesproken met- en akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

Vanuit de Interim Omgevingsverordening ligt er een werkingsgebied 'zoekgebied ecologische verbindingzone' dat van kracht is op het plangebied. In overleg met de provincie is dit werkingsgebied verwijderd en wordt er definitief een groene corridor gerealiseerd en opgenomen bij het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit betekent dat deze niet publiekelijk toegankelijk is.

3.9 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 17 september 2024 de herbegrenzing van de evz Smalwater gewijzigd

Daardoor zijn meerdere locaties, zoals het Natuur Netwerk Brabant en het Stedelijk gebied aangepast. De kaartaanpassingen hangen samen met gemeentelijke wijzigingen die in het kader van het Natuurbeheerplan worden doorgevoerd. Daarin is dus ook de herbegrenzing evz Smalwater in opgenomen.

4.1 Met de anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal geregeld met de eigenaar/ontwikkelaar.

In maart 2020 is er een anterieure overeenkomst getekend, gebaseerd op het vorige programma. Na de ontwikkeling van het nieuwe programma is er een addendum opgesteld ter aanvulling op de anterieure overeenkomst. Hierin zijn aanvullende afspraken gemaakt over duurzaamheid en het beheer en onderhoud van de ecologische corridor. Het college heeft op 29 november 2023 ingestemd met het addendum.

Kanttekeningen

3.1 Er wordt gemotiveerd afgeweken van het beleidsdocument 'groene levensader van Boxtel'

In dit beleidsdocument is een inrichtingsvisie voor de Dommel en het Smalwater opgenomen. De visie fungeert als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen, zodat de ecologische kwaliteiten van Dommel en Smalwater worden gewaarborgd.

In de uitwerking van de oplossingsrichtingen voor het huidige plangebied in staat het volgende:

“Voorgesteld wordt in de Pastorietuin en achter de Brabant-Havo geen woningbouw toe te staan en op deze plaats aan de zuidoever een langgerekte stapsteen aan te leggen, met een poel ter hoogte van de pastorietuin. Wel moet nog worden gezien of de hele tuin als park bestemd kan worden met een goede afstemming naar de ecologische functie van het Smalwater” (Groene levensader van Boxtel, 1999).

Om de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex mogelijk te maken, wordt ervan afgezien om het hele perceel in te richten als park met stapsteen. Als compromis wordt de zone langs het Smalwater (de oever van de Beerze) als een ecologische verbindingzone aangelegd. Over de inrichting van deze evz is in overleg getreden met de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel en er is consensus bereikt.

Daarnaast is de inrichting voor de evz gemaakt op basis van een onafhankelijk ecologisch onderzoek en mede gebaseerd op de natuurdoelstellingen uit de inrichtingsvisie. Zo krijgt het gebied een stuk hoogwaardige natuur erbij van circa 930 m² met natuurvriendelijke oever, nat grasland, en een struikenrij.

3.2 Er wordt gemotiveerd afgeweken van het provinciaal beleid uit de interim omgevingsverordening (IOV)

Vanuit de IOV ligt er een werkingsgebied 'zoekgebied ecologische verbindingzone' dat van kracht is op het plangebied. In de regels van dit werkingsgebied staan verschillende eisen opgenomen voor een evz. Eén van deze eisen is dat een evz 50 meter breed moet zijn, met de waterloop in het midden (Dus: 25 meter evz aan elke oeverzijde).

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is ervoor gekozen om de evz smaller te maken. De ruimte die in de strook van 25 meter zou vallen is gebruikt voor de parkeerplaats, zodat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost kan worden. Ook is er van de ruimte gebruik gemaakt om ondergrondse waterberging te kunnen realiseren.

Daarnaast wijst het ecologisch onderzoek uit dat een strook van 10 meter voldoende is voor een evz met een corridorfunctie (het verbinden van grotere stukken natuur, of 'stapstenen'). Als deze op de juiste manier wordt ingericht, is dit voldoende om geschikt habitat voor de doelsoorten te creëren en om verstoring te voorkomen.

Deze afwijking van het beleid uit de IOV is uitgebreid voorbesproken met de provincie Noord-Brabant en akkoord bevonden.

3.3 De Werkgroep uitvoering bestemmingsplannen buitengebied Boxtel (WUBBB) adviseert negatief

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens de gemeentelijke verordening 'op de WUBBB 2008' behandeld in de vergadering op 22 november 2023.

Daarbij zijn de volgende bezwaren ingebracht:

- De vertegenwoordigers van de (gezamenlijke) natuur- en milieuwerkgroepen stelden vast dat er wordt afgeweken van het beleidsdocument 'Groene levensader door Boxtel'. Zij vroegen naar de gemaakte afweging van belangen, die ertoe leidt dat er wordt afgeweken van het beleidsdocument. De motivering van de gemaakte keuzes vonden zij niet toereikend om af te zien van een negatief advies. Daarnaast brachten zij in dat afwijking van het beleid een precedentwerking kan hebben, waardoor er in de toekomst vaker kan worden afgeweken van het beleid.
- Ook inhoudelijk werden er nog een aantal zaken opgemerkt: zo werden er vraagtekens gesteld bij de haalbaarheid van het behoud van de bestaande bomen, met name door de toename van de verharding rondom de bestaande bomen op het perceel. Daarnaast werd de grootte van de parkeerplaats ter discussie gesteld.
- Voor de inhoudelijke beargumentering om af te wijken van het advies wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de randvoorwaarden van de herontwikkeling alsmede alle financiële aspecten. Alle kosten (plan/procedurekosten, civieltechnische kosten en mogelijk toekomstige planschadekosten) zijn voor rekening van de eigenaar/ ontwikkelaar. Er bestaat voor de gemeente wat dat betreft geen financieel risico.

Uitvoering

Na positieve besluitvorming (en publicatie) over het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er een beroepstermijn van zes weken open voor belanghebbenden. Mits er geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan na die termijn onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het realiseren van het plan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we op de gebruikelijke wijze in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl. In week tussen besluit van college om de raad voor te stellen in te stemmen met voorliggend raadsvoorstel en vaststelling van de besluitenlijst van het college, informeren we de indieners van de zienswijzen en de ontwikkelaar over de gewijzigde vaststelling. De wethouder licht het voorstel aan de raad toe tijdens het reguliere persgesprek.

Bijlagen

- Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan
- Bijlage 2: Regels bestemmingsplan
- Bijlage 3: Verbeelding bestemmingsplan
- Bijlage 4: Bijlagen behorende bij de toelichting
- Bijlage 5: Bijlage behorende bij de regels
- Bijlage 6: Bijlage tekstuele wijzigingen bestemmingsplan
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen

Boxtel, 29 oktober 2024
Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris, de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Contactpersoon

Johan van der Heijden, teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Raadsbesluit

Registratienr.: 1362804

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024;

Besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Baroniestraat 24 te Boxtel' ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen en daarmee de zienswijzen van een antwoord voorzien;
3. Het bestemmingsplan 'Baroniestraat 24 te Boxtel', NL.IMRO.0757.Baroniestraat24-VA01 (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal is geregeld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 10 december 2024;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden