gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2024	**Portefeuillehouder**	SKR
Commissie d.d.	14 mei 2024	**Opsteller**	teer11
B&W d.d.	16 april 2024	**Zaaknr.**	Z23000287

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “Boterbochten III, Steensel”

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijke te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijze van maart 2024 met corsanummer 24.02649.
2. Het bestemmingsplan “Boterbochten III, Steensel” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPS4010-ONTW) met de wijzigingen vast te stellen zoals opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van maart 2024 met corsanummer 24.02649 en de plankaart versie 2.0.
3. Paragraaf 2.3.3 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als welstandsnota voor deze locatie.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De grondexploitatie Boterbochten III vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Op 28 februari 2023 heeft de gemeenteraad het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Boterbochten III in Steensel vastgesteld. Het plan maakt de bouw van 47 woningen mogelijk ten zuiden van de wijk Boterbochten II. In het raadsvoorstel van 28 februari 2023 is aangegeven dat het gewenste resultaat ongeveer 40 woningen zou zijn. Bij de uitwerking van de plannen bleek op basis van het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma met daarin opgenomen 37% sociale woningbouw en 37% betaalbare woningen met een prijsgrens tot €390.000 dat er 47 woningen gerealiseerd kunnen worden. De wijk dient als afronding van Steensel waarbij de gebiedsindeling zo is gesitueerd dat deze aansluit bij bestaande (groen) structuren en er sprake is van een groene landelijke setting.



Stedenbouwkundig plan, Buro Hofsteden, februari 2024

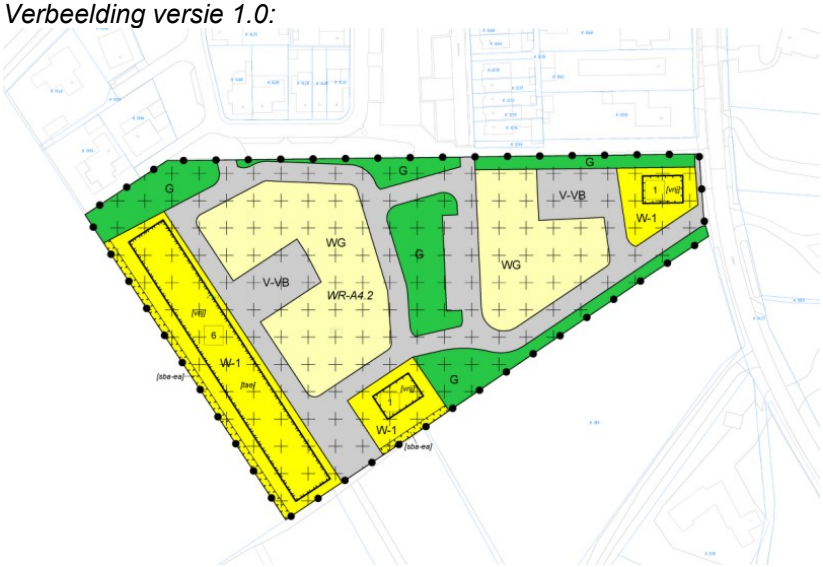
Ontwerp ter inzage
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is ingediend door de provincie Noord-Brabant. Aan deze zienswijze wordt door de gewijzigde vaststelling geheel tegemoet gekomen. Naar aanleiding van de andere zienswijze is er overleg geweest met de indiener. Naar aanleiding van dit gesprek is een wijziging aan het bestemmingsplan toegezegd om tegemoet te komen aan de zienswijze. Door deze toezegging is de zienswijze ingetrokken.

Aanpassingen na ter inzage
Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast zodat tegemoet gekomen wordt aan de zienswijzen. Dit houdt in dat in de toelichting paragraaf 3.2.2 artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap wordt aangepast. Er wordt verduidelijkt dat 1% van de verwachte grondopbrengsten in het gemeentelijke groenfonds wordt gestort waar toekomstige landschappelijke inpassingen mee kunnen worden bekostigd.
De tweede aanpassing betreft de verbeelding van het plangebied. Het meest noordwestelijke kavel met vrijstaande woning heeft in de huidige verbeelding een schuine noordelijke perceelsgrens waardoor de groenstrook richting de westelijke grens van het plangebied smaller wordt. In de aangepaste verbeelding zal deze perceelsgrens loodrecht op de westelijke plangrens liggen zodat de groenstrook breder wordt.

Aanpassingen ambtshalve wijzigingen
De invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 heeft ervoor gezorgd dat bestemmingsplannen die al ver in procedure waren maar waar idealiter nog meer tijd voor de beoordeling was geweest toch ter inzage gelegd moesten worden. Dit is ook het geval geweest bij het bestemmingsplan “Boterbochten III, Steensel”. Dit heeft als gevolg gehad dat er in de periode tussen ter inzagelegging en behandeling van het raadsvoorstel verschillende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- In de toelichting wordt de effectenanalyse NNB verwerkt. Ook wordt beschreven dat de verstoring van het NNB gecompenseerd gaat worden door middel van een storting in het natuurcompensatiefonds van de provincie Noord-Brabant;
- In de toelichting wordt beschreven dat de wadi’s in het plangebied aan elkaar verbonden worden en er wordt beschreven hoe overstort wordt voorkomen;
- In de toelichting is de beeldkwaliteitsparagraaf aangepast naar aanleiding van opmerkingen vanuit de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie.

Verbeelding versie 1.0:



Verbeelding versie 2.0



Er zijn verschillende aanpassingen gedaan in de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De veranderingen zijn in de bovenstaande afbeelding genummerd en worden hieronder per nummer beschreven.

1. In versie 1.0 zijn geen maatvoeringen opgenomen voor zowel ‘wonen-1’ als ‘woongebied’. Gezien in de planregels specifiek wordt verwezen naar de verbeelding voor de maatvoeringen is het noodzakelijk dat deze toegevoegd zijn in versie 2.0
2. Aan de randen van de twee aangeduide woonvlakken ligt de specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding. Deze zijn uitgebreid naar de noordelijke en zuidelijke rand van het grote ‘wonen-1’ gebied en het kleine ‘wonen-1’ gebied ten oosten van het grote gebied.
3. De bestemming van de eerder aangebrachte specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding is aangepast van ‘wonen-1’ naar ‘groen’. Op deze manier wordt de erfafscheiding niet te hoog waardoor het plangebied beter aansluit op de omgeving.
4. Hier is het plangebied enigszins vergroot. Dit is gedaan omdat de beoogde ontsluiting anders niet mogelijk zou zijn. In de huidige verbeelding van boterbochten II zit op deze plek namelijk een bestemming ‘groen’.
5. Op deze plek is de bestemming ‘verkeer’ weggehaald en vervangen door de bestemming ‘groen’. Hier is namelijk een langzaam verkeersroute (fietspad) beoogd. Een dergelijke functie is ook mogelijk in de bestemming ‘groen’. Gezien in de verbeelding van Boterbochten II hier ook groen ligt en de bestemmingsvlakken nu beter op elkaar aansluiten vormt dit een beter en duidelijker geheel in de verbeelding.
6. Deze strook, (De zwarte doorgetrokken lijn tot de bovenste zwarte lijn van het plangebied is de strook die is bijgetrokken) die eigenlijk onderdeel is van Boterbochten II, is nu meengenomen in het plangebied van Boterbochten III. Dit komt doordat in de huidige verbeelding hier een ‘Functieaanduiding specifieke vorm van groen - afschermend groen’ ligt. Dit conflicteert met het stedenbouwkundig ontwerp waarin op deze plek een wadi is getekend. Niet alleen zorgt deze wadi voor kwaliteit (groene inpassing) maar is deze ook belangrijk voor de waterberging van het plangebied. Daarnaast is in een deel van deze

functieaanduiding een langzaam verkeersroute (fietspad) beoogd wat niet mogelijk zou zijn in de functieaanduiding.

7. Het langwerpige bouwvlak waar alle woningen in voorzien waren is vervangen door losse bouwvlakken voor de vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoning. Enerzijds is dit gedaan doordat het bouwvlak nu erg groot was waar ze nu meer op maat gemaakt zijn per perceel. Anderzijds heeft de Ruimtelijke kwaliteitscommissie aangegeven dat ze het ingetekende bouwvlak te fors vonden. Daarbij was er de vraag of hierdoor niet teveel mogelijkheden zouden zijn qua bebouwing. Op deze manier zijn deze zorgen weggenomen.

Wettelijk en/of beleidskader

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Omgevingsvisie 2.0
Wet ruimtelijke ordening
Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

Argumenten

1.1 De zienswijze is binnen de zienswijzeperiode ingediend
De zienswijze is ingediend voor 1 februari 2024 en is daarom ontvankelijk.

1.2 *Om tegemoet te komen aan de zienswijze is er een aanpassing in de toelichting gedaan.*
Na overleg met de provincie is afgesproken dat in de toelichting duidelijker wordt beschreven hoe aan artikel 3.9 van de IOV wordt voldaan. Er wordt daarom aangegeven hoeveel m² de uitgeefbare grond bedraagt en het bijbehorende 1% (uitgifteprijs) bedrag. Ook wordt verduidelijkt dat het een storting in het gemeentelijk groenfonds betreft.

2.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling
Boterbochten III is geen zelfstandige stedelijke ontwikkeling maar sluit direct aan op het stedelijke gebied van de kern Steensel en dient als afronding van de kern.

2.2 Het plan voldoet aan het woningbouwprogramma
Het totale aantal te realiseren woningen voldoet aan het woningbouwprogramma. Er worden sociale, betaalbare en dure woningen gerealiseerd, zowel in de huur- als koopsector.

2.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar
Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit verschillende onderzoeken met betrekking tot milieutechnische aspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die deze ontwikkeling in de weg zit.

2.4 Ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijk
De verschillende ambtshalve wijzigingen in zowel de toelichting als de plankaart zijn gedaan om verschillende kleine onvolledigheden op te lossen in het bestemmingsplan.

3.1 Een goede beeldkwaliteit zorgt voor een kwalitatief goed plan
Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een kwalitatief goed plan. In de beeldkwaliteitsparagraaf, zoals opgenomen in paragraaf 2.3.3 van de toelichting, worden een aantal kwalitatieve eisen aan de bebouwing gesteld, waardoor de bebouwing goed op elkaar en de omgeving aansluiten. Door formele verwijzing naar artikel 12a van de Woningwet (welstandsnota), biedt deze paragraaf de grondslag voor de latere beoordeling van de bouwplannen.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie:
(1) het verhalen van kosten is anderszins verzekerd, én
(2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én
(3) het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels, wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro).
Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. Voor deze ontwikkeling stellen we een eigen grondexploitatie op. Zie hiervoor het volgende argument.

5.1 Sluitende grondexploitatie

Een deel van de gronden wordt door de gemeente zelf verkocht. Hierdoor is het kostenverhaal voorzien. De grondexploitatiebegroting Boterbochten III wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Voor de particuliere gronden worden anterieure overeenkomsten afgesloten. Het stellen van een tijdvak, fasering en koppelingen en ook het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels zijn niet noodzakelijk. Voor de financiële consequenties zie het onderdeel ‘Financieel’.

Alternatieven

Er wordt geen alternatief voorgesteld.

Risico’s

Er zijn geen risico's te verwachten.

Financieel

In het plan Boterbochten III wordt de bouw van 47 woningen mogelijk gemaakt. De bijbehorende grondexploitatie gaat uit van 9.270m2 aan uitgeefbare grond. De gemeente heeft de gronden in bezit en maakt deze bouw- en woonrijp. De fasering van deze grondexploitatie loopt tot 2029. De reeds gemaakt kosten plus de nog te verwachte kosten van de grondexploitatie over de volledige looptijd komen uit op een bedrag van € 3.412.832. De toekomstige opbrengsten over de volledige looptijd worden begroot op € 3.433.521. Het resultaat in de grondexploitatie komt daarmee uit op een bedrag van €20.689 positief op het einde van de looptijd, zijnde 31 december 2029. Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar.

Communicatie/Participatie

Na de vaststelling van het plan maken wij dit op de gebruikelijke wijze bekend.
Op 13 en 20 juni 2022 zijn er avonden georganiseerd voor een omgevingsdialoog met bewoners en belanghebbenden. Een verslag hiervan is opgenomen als bijlage 11 in het bijlagenboek via deze link

Planning

Bekendmaking binnen twee weken na vaststelling, waarna de beroepstermijn van 6 weken aanvangt. Ondertussen starten we de voorbereidingen voor het bouwrijp maken en de uitgifte van de gronden.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan “Boterbochten III, Steensel is hier te raadplegen. De toelichting is hier te raadplegen.
2. Zienswijze (24.01730)
3. Nota zienswijze (24.02649)
4. Actualisatie Grex_2024_20240403 (24.12236)

Eersel, 16 april 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.030

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Boterbochten III, Steensel"

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 mei 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ontvangen zienswijze ontvankelijke te verklaren en deze over te nemen conform de nota van zienswijze van maart 2024 met corsanummer 24.02649.
2. Het bestemmingsplan “Boterbochten III, Steensel” van 20 december 2023 (met het unieke identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPS4010-ONTW) met de wijzigingen vast te stellen zoals opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van maart 2024 met corsanummer 24.02649 en de plankaart versie 2.0.
3. Paragraaf 2.3.3 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als welstandsnota voor deze locatie.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. De grondexploitatie Boterbochten III vast te stellen.
6. Gelet op punt 5 de 12^{e} begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters