

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Lange Heggen West' te Beugen.

Nummer:

9g.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 7 september 2021

Aanleiding

In de raadsvergadering van 5 november 2020 heeft uw raad het college verzocht om:

1. Voor 1 maart 2021 met een voorstel te komen hoe uitvoering te geven aan een versnelling van de woningbouw.
2. De daarvoor benodigde ambtelijke capaciteit en financiële middelen vrij te maken zodat een proactieve grondpolitiek gevoerd kan worden om te voorzien in de woningbouwbehoefte in alle kernen waardoor bouwgrond geen limiterende factor meer is.

Het college heeft in haar vergadering van 9 februari 2021 een aantal locaties aangewezen als prioritaire projecten om zodoende de woningbouw te versnellen. Het woningbouwproject 'Lange Heggen West' in Beugen is een van deze projecten.

Nadere toelichting

De gemeente Boxmeer staat de komende jaren voor een grote woningbouwopgave, waarbij de noodzaak om voldoende te bouwen in de verschillende kernen groot is. Om in te kunnen spelen op deze opgave, rekening houdend met de mogelijkheid van vertraging en planuitval, is in de Raadsmemo van 10 november 2020 gesteld dat hiervoor een planvoorraad van circa 1.560 woningen nodig is. Dit aantal komt voort uit de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarmee gefaseerd binnen de periode 2020 tot 2030 voldaan kan worden aan de woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer. In de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk en de bijlage voor de gemeente Boxmeer zijn de kaders en actiepunten voor woningbouw vastgelegd. Die kaders zijn ook voor komend jaar richtinggevend. Aanvullend hierop zijn n.a.v. de motie van de raad enkele verdiepingen aangeduid.

Woningvoorraad sterker gegroeid dan raming prognose

In de periode 2017 tot 2021 zijn er in totaal 663 woningen gerealiseerd in de gemeente Boxmeer. Dit komt neer op een gemiddelde toevoeging van circa 165 woningen per jaar. Daarmee zijn er feitelijk beduidend meer woningen gerealiseerd dan uit de raming van de woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant (2017) naar voren kwam. In de periode 2017 tot 2021 was de groei namelijk geraamd tussen de +320 (scenario laag, 80 per jaar) en +405 (scenario hoog, 100 per jaar) woningen.

Om snelheid te maken en te behouden in de bestaande en aanvullende woningbouwopgave zijn een aantal geprioriteerde projecten uit het woningbouwprogramma aangewezen. Lange heggen West is één van de geprioriteerde projecten.

Woningbouwlocatie Lange Heggen

Tegen de zuidwestrand van het dorp Beugen ligt, omgeven door achterkanten en zijkanten van woningen aan de Gildestraat, Schuttersstraat en Moerkamp en de voorkant en zijkant van woningen aan de Lange Heggen, het woningbouwplan 'Lange Heggen west'. Vanwege de omgevende woningen lijkt het een inbreidingslocatie te betreffen maar de locatie ligt tussen het dorp en het bedrijventerrein met een directe aansluiting

aan de westzijde met het buitengebied en heeft nog een agrarisch gebruik. Vanuit provinciaal oogpunt betreft het een uitbreiding van het stedelijk gebied.

De locatie is in de afgelopen jaren al meerdere keren beschouwd als mogelijke woningbouwlocatie. De eigendomsverhoudingen maakte dat door de gemeente in eerste instantie is ingestoken op woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Lange Heggen, de Heggenrank. Nu dat plan volledig uitgegeven is en ook de woonkavels aan de Lange Heggen nagenoeg gevuld zijn, en de gemeente Boxmeer voor een toegenomen forse bouwopgave staat waarvan een substantieel deel van de woningen in Beugen wordt voorzien, is deze woningbouwlocatie Lange Heggen West weer opportuun geworden.



Ligging locatie Lange Heggen West

Het plan voor de woningbouwontwikkeling is in gezamenlijkheid met de eigenaar van een deel van de gronden van deze locatie opgesteld. Er worden 27 woningen ontwikkeld (10 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kap woningen en 7 rij- geschakelde woningen). Voor de inrichting van het plangebied wordt korthedshalve verwezen naar het bijgevoegde vast te stellen stedenbouwkundigplan.

Stedenbouwkundigplan

Het concept stedenbouwkundigplan heeft van 14 april t/m 11 mei 2021 ter inzage gelegen. Het stedenbouwkundigplan is gepresenteerd aan de dorpsraad en er is een digitale informatiebijeenkomst gehouden. Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties is het stedenbouwkundigplan op enkele onderdelen iets aangepast.

Dit aangepaste stedenbouwkundigplan is de basis voor het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Welstandsnota

In de Welstandsnota 2014 is het plangebied aangeduid als G3 boerenerf, agrarisch buitengebied. In de toekomstige situatie is echter sprake van aanduiding W8 woongebied eind 20e / begin 21 eeuw.

Tegelijk met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom het concept besluit tot wijziging van de welstandsnota ter inzage gelegen, waarbij de aanduidingen G3 boerenerf, agrarisch buitengebied gewijzigd wordt naar W8 woongebied eind 20e / begin 21e eeuw. Het welstandsniveau 2 blijft gehandhaafd, zodat een toets door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nodig blijft.

MER

Op grond van geldende wetgeving moet bij bepaalde situaties eerst een m.e.r.-aanmeldingsnotitie worden opgesteld. In het kader van de ontwerpbestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het versnellen van de woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Crisis en herstelwet is van toepassing

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere procedureditijd in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening alsmede artikel 1.1, eerste lid van de Crisis- en herstelwet.

Financiën

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bij de voorbereiding

van een bestemmingsplan/wijzigingsplan onderzoek moet worden uitgevoerd naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals beeldkwaliteitseisen.

Het grootste deel van alle voor de ontwikkelingen benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeente. Bij de realisatie van dit wijzigingsplan wordt het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van eigen regie door de gemeente. De realisatie van dit plan wordt gedekt vanuit de gemeentelijke grondexploitatie. Daarom hoeft het kostenverhaal voor dit deel van het plangebied niet via derden geregeld te worden. De economische uitvoerbaarheid van dit deel van het plangebied is hiermee gewaarborgd.

Het noordelijk deel van het plangebied wordt ontwikkeld door Van de Voordt. Op dit moment vinden nog gesprekken plaats over de anterieure overeenkomst. De intentie van beide partijen is er op gericht om op korte termijn de gesprekken af te ronden en de anterieure overeenkomst te ondertekenen. Wij gaan er derhalve van uit dat bij de behandeling van de voorstellen tot vaststelling van het bestemmingsplan de anterieure overeenkomst is getekend en dus ook voor dit deel van het plangebied de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Wet arhi

Omdat dit voorstel geen financiële consequenties heeft is dit onderdeel niet van toepassing.

Afstemming andere projecten / derden

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de opgave om te komen tot versnelling van de woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer.

Duurzaamheid

In de bij het bestemmingsplan horende toelichting wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen. In het plan is veel aandacht besteed aan groen, water en klimaatadaptatie.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals weergegeven in de 'Nota van zienswijzen';
3. het bestemmingsplan "Lange Heggen West" te Beugen vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP21BgnLangeHggW-ON01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd is;
5. conform het bepaalde in artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij de bekendmaking van dit besluit te vermelden dat afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Crisis- en herstelwet, van toepassing is;
6. de welstandsnota te wijzigen waarbij voor het plangebied de aanduidingen G3 boeren erf, agrarisch buitengebied wordt gewijzigd naar W8 woongebied eind 20e / begin 21e eeuw.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Lange Heggen West te Beugen horen de volgende bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Lange Heggen West;
- b. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Lange Heggen West;
- c. Regels ontwerpbestemmingsplan Lange Heggen West;
- d. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Lange Heggen West;
- e. Bijlagen Toelichting bestemmingsplan Lange Heggen West;
- f. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Lange Heggen West;
- g. Kaart aanpassing welstandsgebied;
- h. Zienswijze 1 bestemmingsplan Lange Heggen West;
- i. Zienswijze 2 bestemmingsplan Lange Heggen West;
- j. Zienswijze 3 bestemmingsplan Lange Heggen West;
- k. Zienswijze 4 bestemmingsplan Lange Heggen West;
- l. Zienswijze 5 bestemmingsplan Lange Heggen West.