

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1379182
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Onderwerp

Bindend adviesrecht BOPA Woningbouw De Kleine Aarde

Status

Oordeelvormend- en besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor de realisatie van 18 prefab woningen en 18 kleine bergingen op het terrein van De Kleine Aarde.

Inleiding

Op 6 oktober 2021 is het bestemmingsplan 'Woningbouw De Kleine Aarde' vastgesteld. Het plan voorzorg in de realisatie van 22 appartementen. Het bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van 22 appartementen zijn onherroepelijk na een positieve uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State in april 2023. De bouw van de appartementen is echter nooit gestart. Het oorspronkelijke plan blijkt financieel niet haalbaar te zijn. Woonstichting JOOST heeft het bouwplan aangepast. Dit heeft geresulteerd in 18 volwaardige duurzaam geproduceerde prefab woningen met twee slaapkamers en 18 kleine bergingen.

Het nieuwe bouwplan wijkt af van het omgevingsplan van rechtswege, daarom is een vergunning op basis van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Op 8 april 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de ontwikkelaar met het verzoek om in afwijking van de geldende ruimtelijke regels een vergunning te verlenen voor de activiteiten:

1. Omgevingsplanactiviteit bouwen
2. Afwijken van regels in het omgevingsplan.

Bij deze aanvraag geldt de reguliere procedure.

Op grond van het Besluit bindend adviesrecht omgevingsvergunningen Boxtel brengt de gemeenteraad advies uit over een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het bouwen van ten minste 12 woningen. De vergunningsaanvraag betreft de bouw van 18 (prefab) woningen en 18 kleine bergingen. Het college stelt voor om op basis van de onderliggende ruimtelijke motivering, de uitgevoerde onderzoeken en de maatschappelijke relevantie van het initiatief een positief bindend advies voor te leggen aan de raad.

Beoogd resultaat

De bouw van 18 prefab woningen en 18 kleine bergingen mogelijk te maken met een omgevingsvergunning en op deze manier bij te dragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Boxtel.

Argumenten

1.1 De beoogde ontwikkeling past binnen het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwbehoefte en voorziet in de geraamde woningvraag. De sociale huurwoningen worden weliswaar (ecologisch/duurzaam) prefab gemaakt, maar betreffen wel permanente huurwoningen.

1.2 De aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering (bijlage 1) waarin onder andere aandacht is voor landschap, ecologie, verkeer, geluid, stikstofdepositie en duurzaamheid. Uit alle onderzoeken blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De 18 Heijmans-Two-woningen zorgen (met een relatief kleine overschrijding van het bouwvlak) voor meer openheid, 'lucht' en 'ontmoeting' ten opzichte van het appartementenblok. Ze worden prefab in de fabriek gemaakt, waardoor het bouwproces/bouwoverlast aanzienlijk korter/minder zal zijn.

1.3 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.

De ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog georganiseerd. Tijdens de omgevingsdialoog is het plan besproken en input opgehaald.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De kosten voor een BOPA worden via de Legesverordening in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. De leges zijn reeds opgenomen in de begroting. In de eerder gesloten koopovereenkomst is rekening gehouden met de eventuele kosten die de gemeente zal moeten betalen als er één of meerdere verzoeken om nadeelcompensatie worden ingediend en worden toegewezen. Met deze kosten is rekening gehouden in programma 3 Leefbare ruimte.

Uitvoering

Op basis van het bindend advies van de gemeenteraad, kan de gevraagde omgevingsvergunning, onder mandaat, al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning zal daarna op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt.

Communicatie

De ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is opgenomen in het bijlagenboek (bijlage 2).

Op basis van het bindend advies van de gemeenteraad, kan de gevraagde omgevingsvergunning, onder mandaat, al dan niet worden verleend. De verlening, dan wel weigering van de vergunning zal daarna op de wettelijke voorgeschreven manier bekend worden gemaakt en 6 weken ter inzage gelegd worden. Na verlening dan wel weigering van de vergunning is bezwaar, beroep en hoger beroep mogelijk tegen de beschikking.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering BOPA De Kleine Aarde Boxtel d.d. 8 april 2025
2. Bijlagenboek

Boxtel, 6 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,

de burgemeester,

V.C. Fijneman

R.S. van Meygaarden

Ter inzage

Raadsbesluit

Registratienr.: 1379182

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2025;

Besluit

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor de realisatie van 18 prefab woningen en 18 kleine bergingen op het terrein van De Kleine Aarde.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 24 juni 2025;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden