

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1408641
Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Onderwerp

Bindend adviesrecht BOPA woningbouwontwikkeling Clarissenstraat 35 Boxtel

Status

Oordeelsvormend en besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor het saneren van de bedrijfsbestemming aan de Clarissenstraat 35 en het realiseren van woonfuncties met een beschermende planologisch regime op de zone grenzend aan de Dommel.

Inleiding

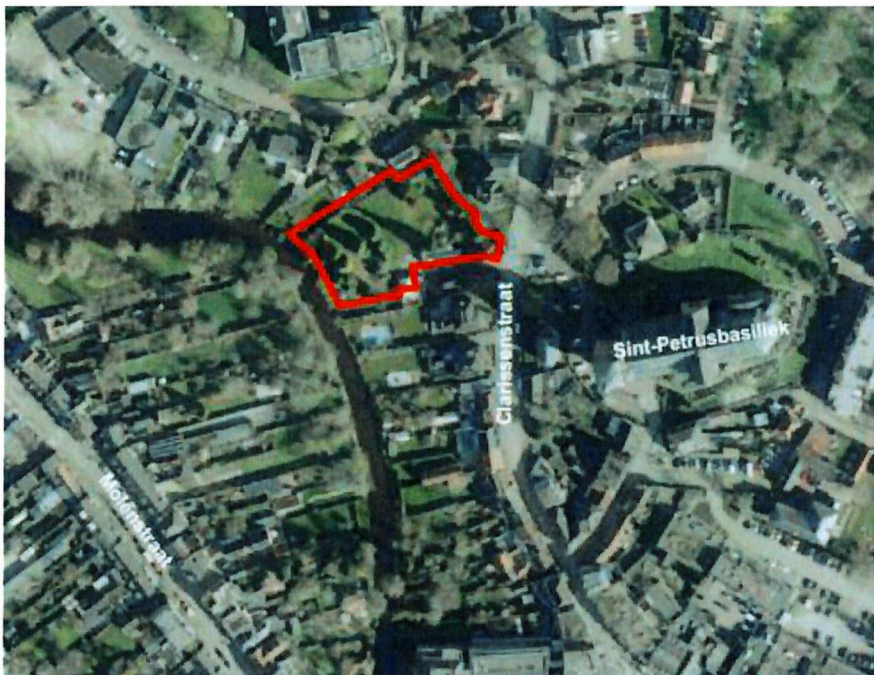
Initiatiefnemer is voornemens om aan de Clarissenstraat 35 Boxtel de bedrijfsbestemming en – bebouwing te saneren en daarvoor in de plaats drie woningen (twee seniorenwoningen en één villa) te bouwen. Om woonfuncties op de bedrijfsbestemming mogelijk te maken, wordt de procedure voor een omgevingsplanactiviteit doorlopen.

Inmiddels is de fase van het conceptverzoek afgerond. Initiatiefnemer dient een dezer dagen de formele vergunningaanvraag in 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

Deze aanvraag wordt met de reguliere procedure doorlopen. 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 gebruiken van gronden in strijd met het omgevingsplan, waarbij de perceelsoppervlakte meer bedraagt dan 1.500 m² indien gelegen binnen de bebouwde kom.

Het initiatief betreft het wijzigen van de functie van het perceel aan de Clarissenstraat 35 Boxtel, kadastraal bekend als gemeente Boxtel sectie K, nummer 2701, 2779 en 2780 met een gezamenlijk oppervlakte van 3.173 m².



Het college stelt voor om op basis van de onderliggende ruimtelijke motivering en de uitgevoerde onderzoeken een positief bindend advies voor te leggen aan de raad.

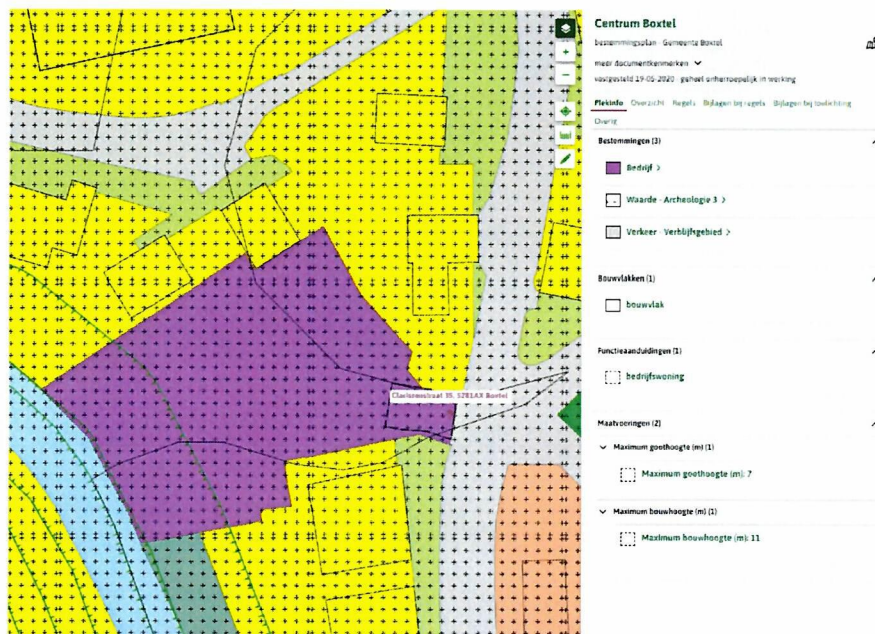
Beoogd resultaat

Het veranderen van de functie aan de Clarissenstraat 35 Boxtel waardoor woningbouw mogelijk is, en daarnaast de zone rondom de Dommel planologisch wordt beschermd.

Argumenten

1.1 Met dit initiatief wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd en wordt aan de oostzijde door inbreiding woningbouw mogelijk gemaakt.

Op grond van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan Centrum Boxtel onderdeel van uitmaakt, is op de locatie Clarissenstraat 35 Boxtel een bedrijfsbestemming van toepassing.



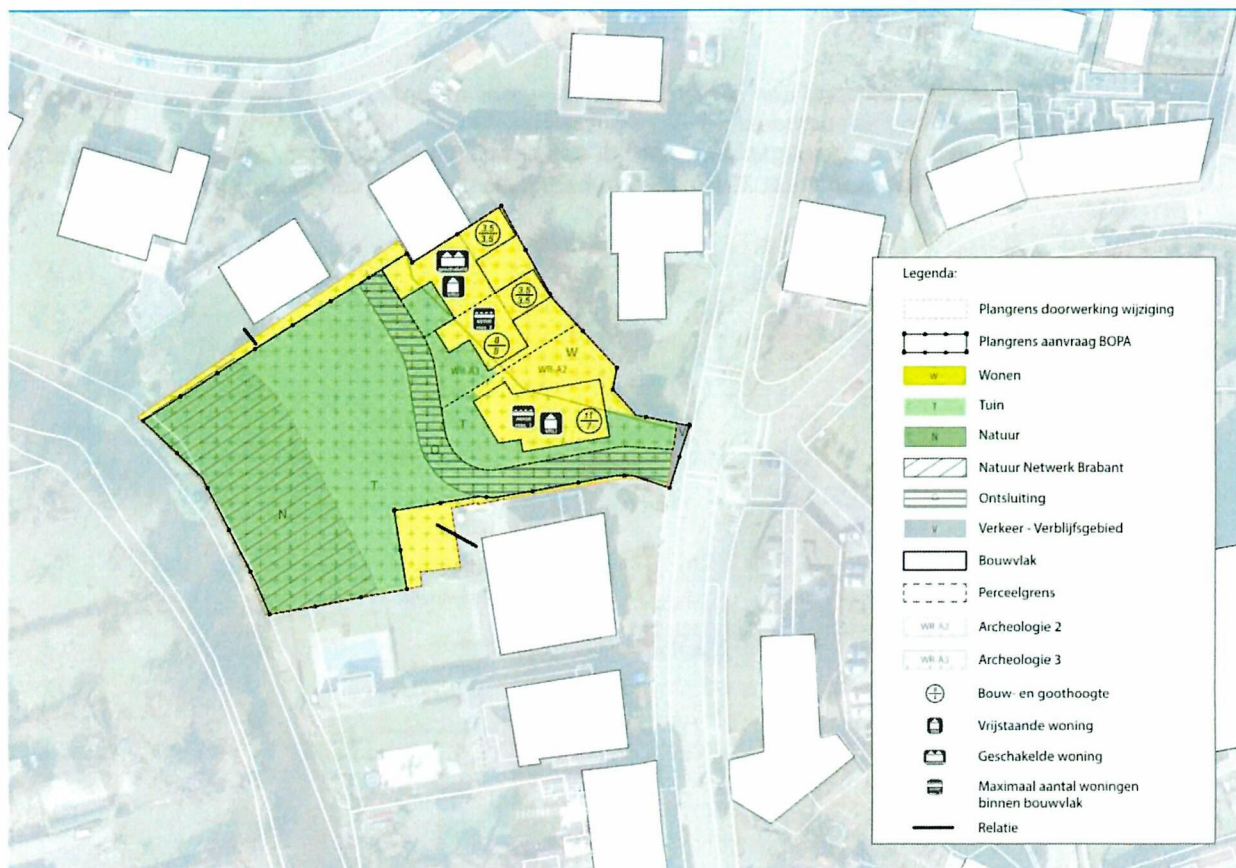
Uitsnede kaart omgevingsplan met huidige situatie

Alhoewel de bedrijfsactiviteiten al langere tijd zijn gestaakt, is het planologisch mogelijk om een bedrijf met categorie 1 of 2 op deze locatie te exploiteren. Initiatiefnemer wenst echter woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, waardoor de bedrijfsbestemming zal verdwijnen. Met het initiatief wordt voorgesteld om het oostelijke deel van het perceel een woonfunctie te geven.

1.2 Met dit initiatief wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd en wordt aan de westzijde de waarden van de Groene Levensader Boxtel beter geborgd.

Het plan voorziet naast woningbouw ook in het toevoegen van een planologisch regime ter bescherming van de waarden rondom de Dommel. In het kader van het beleid Groene Levensader Boxtel is de ontwikkeling voorgelegd voor advies aan de Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplan Buitengebied Boxtel (WUBBB). De WUBBB heeft positief advies (onder voorwaarden) uitgebracht over de ontwikkeling in de levensader van Boxtel. Dit advies is toegevoegd als bijlage 2. Concreet gaat het over de zone welke met deze ontwikkeling de functie natuur krijgt. Door het opnemen van natuur als functie wordt geborgd dat geen bouwwerken en graafwerkzaamheden niet zonder een omgevingsvergunning kunnen worden gerealiseerd. Met deze bescherming wordt aangesloten bij het planologische beschermende regime van naastgelegen percelen. Bovendien wordt deze zone ook provinciaal beschermd als functie "Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbingszone".

Voor wat betreft de inrichting van het perceel geldt het uitgangspunt dat in het stedelijke gebied geen landschappelijk inpassingsplan wordt vereist van initiatiefnemers. De visie Groene Levensader Boxtel fungeert als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen zodat de ecologische kwaliteiten van Dommel en Smalwater worden veiliggesteld. Deze visie is echter niet doorvertaald in beleid en om die reden niet als zodanig bindend voor initiatiefnemers.



Voorgestelde toekomstige situatie voor het omgevingsplan

1.3 Het college heeft op 2 juli 2024 de hardheidsclausule toegepast om van de Doelgroepenverordening af te wijken

In de Doelgroepenverordening worden concrete eisen gesteld aan woningen van het juiste type in de juiste prijsklasse. Bij bouwplannen van minder dan 5 woningen dient minimaal 80% voor het sociaal- of middensegment te worden gebouwd, waarvan minimaal de helft als sociale huur- of goedkope koopwoning. De prijsklasse van de woningen in het voornemen wordt in de toelichting niet benoemd, maar gelet op de omvang van de woningen, die van de percelen en de kwaliteit van het woonmilieu is de verwachting dat deze niet binnen de gewenste prijsklasse gerealiseerd worden. Het plan voldoet daarmee in beginsel niet aan de Doelgroepenverordening.

Het college heeft op 2 juli 2024 besloten om voor enkele zogeheten "Kleine initiatieven" de hardheidsclausule toe te passen en deze plannen uit te zonderen van de eisen uit de Doelgroepenverordening.

Ook regelt de Doelgroepenverordening (art. 8.4), in het verlengde van het Programma, dat woningen op centrale locaties levensloopgeschikt moeten worden uitgevoerd. Dat is hier wel het geval.

Voor het afwijken van de doelgroepenverordening wordt geen compensatie gevraagd. In het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen worden kleine bouwplannen tot maximaal 3 woningen uitgezonderd voor het doen van een storting in het volkshuisvestingsfonds.

Boxtel, 16 juni 2026

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,



V.C. Fijneman

Ter inzage

de burgemeester,



R.S. van Meygaarden

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Alle kosten (plan/procedurekosten, civieltechnische kosten en mogelijk toekomstige nadeelcompensatie) zijn voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. Dit is geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst. De insteek bij deze afspraak is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal afgerond wordt. De leges voor de omgevingsvergunning worden in rekening gebracht conform de legesverordening

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 initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De beschrijving van het proces en de uitkomsten is terug te vinden in paragraaf 6.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen

- Bijlage 1 motivering BOPA Clarissenstraat 35 2026
- Bijlage 1A regiekaart 27 maart 2026
- Bijlage 1B sitkstofnotitie 13 maart 2026
- Bijlage 1C Peilingen bodemonderzoek 13 november 2017
- Bijlage 1D Asbestinventarisatie 19 januari 2022
- Bijlage 1E Sloopmelding 11 februari 2025
- Bijlage 1F Archeologisch bureauonderzoek 12 maart 2026

Gewijzigd Raadsbesluit

Registratienr.: 1408641

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2026;

Besluit

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor het saneren van de bedrijfsbestemming aan de Clarissenstraat 35 en het realiseren van woonfuncties met een beschermende planologisch regime op de zone grenzend aan de Dommel, onder voorwaarde dat;
 - De situering van de bungalowwoningen (binnen dan wel net buiten bouwvlak) zodanig wordt uitgevoerd dat sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke inpassing, in het bijzonder ten aanzien van bezonning, privacy en beleving voor de naastgelegen percelen zonder het proces onnodig te vertragen.
 - Tevens de situering van de bungalows zodanig vorm te geven dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor aangrenzende percelen wordt gewaarborgd, bestaande haag- en groenstructuren (erfscheidingen) behouden blijven en sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - Tenminste betekent dit een zuidwestelijke verschuiving van het bouwvlak met 1 tot 2 meter en het in overleg met initiatiefnemer en omwonenden spiegelen van de meest noordelijke bungalow.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 16 juni 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,

de voorzitter,

I.H.M. Smits

R.S. van Meygaarden