

Registratienr.: 1231078

Openbaar

Onderwerp

1231078 - Gebiedsvisie Hamsestraat-Roderweg te Liempde

Status

Besluitvormend

Voorstel

1. De gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' vast te stellen

Inleiding

Het voornemen bestaat om in het gebied Hamsestraat-Roderweg woningen te bouwen. De bouw vindt plaats in samenhang met een eerder voorziene ontwikkeling aan de Hamsestraat op particuliere gronden. Beide locaties zijn gelegen in het gebied dat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar' (voorheen: 'Integratie stad-land').

Al in 2008 bestond het voornemen om aan de Hamsestraat in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' een aantal woningen te bouwen. Deze woningbouw kon destijds geen doorgang vinden ten gevolge van de belemmeringen vanuit het bedrijventerrein Daasdonk. Een ontwikkeling van woonwerkkavels op deze strook bleek later wel haalbaar. In 2016 is hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In deze procedure heeft de provincie aangegeven dat een inzicht in de ontwikkeling van het gehele gebied met de (toenmalige) aanduiding 'Integratie stad-land' op basis van een gebiedsvisie ontbrak. Ook ontbrak een zekerstelling van de groene- en blauwe ontwikkelingen die in samenhang met de rode ontwikkelingen (de nieuwbouw) moet plaatsvinden.

Om daaraan tegemoet te komen vond vanaf 2017 een proces plaats om te komen tot een gedragen gebiedsvisie voor het gebied Hamsestraat-Roderweg. Het gebied ligt ten zuidoosten van de kern Liempde. Het wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, Vleutstraat en de Groote Waterloop.

Beoogd resultaat

Het beschikken over een gebiedsvisie om in het gebied woningen te kunnen bouwen in samenhang met de landschapsontwikkeling.

Argumenten

1.1 Verstedelijking van het gebied is afweegbaar.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant merkt het gebied aan als 'verstedelijking afweegbaar' (tot voor kort 'Integratie stad-land'). In zo'n gebied kunnen woningen gebouwd worden mits de bouw in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling.

1.2 De locatie is geschikt voor woningbouw.

De locatie Hamsestraat-Roderweg is op basis van de structuurvisie Verfrissend Boxtel 2011 te zien als een locatie met een groen woonmilieu die goed bereikbaar is en in de directe omgeving van voorzieningen ligt. De woon-/woonwerklocatie Hamsestraat voorziet in een ontwikkeling als overgang tussen het bestaande bedrijventerrein Daasdonk en de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg.

1.3 Er is behoefte aan de woningen.

De woningen op de locatie Hamsestraat-Roderweg passen binnen de Woonvisie van Boxtel. Dat is zowel kwantitatief als kwalitatief. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en beperkt ook voor ouderen. Op inbreidingslocaties in Liempde is onvoldoende ruimte om daarin te voorzien. Ook voor de aan de Hamsestraat te bouwen woningen en woonwerkwoningen is een behoefte. Er is bij de planvorming rekening gehouden met reacties op het voornemen uit 2016. Een deel van de bezwaren met betrekking tot de woonwerkkavels kon worden weggenomen.

1.4 De ontwikkeling past bij de kwaliteiten van het gebied.

De gebiedsvisie bevat een ontwikkelingsvisie die past bij de gebiedskwaliteiten van de omgeving. De visie ambieert een robuuste landschappelijke structuur en gebiedseigen woonkwaliteiten. Daarbij is rekening gehouden met de directe omgeving en de aansluiting op de kern van Liempde.

1.5 Er wordt een robuuste landschappelijke structuur ontwikkeld.

Op dit moment is het gebied een open, ontoegankelijk weidegebied. Streven is om een nieuwe robuuste landschappelijke structuur te ontwikkelen op basis van de karakteristieken van Liempde en het Scheekenlandschap. De structuur neemt toekomstige bebouwing op en zorgt voor een ecologische versterking van het plangebied aansluitend aan de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone. Het landschap wordt een recreatief uitloophoofgebied voor Liempde en maakt lokale landschapszorg en gebruik mogelijk.

1.6 Ook wordt rekening gehouden met gebiedseigen woonkwaliteiten.

In het gebied spelen planopgaven voor:

1. De stedelijke ontwikkeling (ca. 93 woningen)
2. De woon- en woonwerkkavels langs de Hamsestraat (ca. 16 woningen)
3. Mogelijke woonkavels in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' aan de Roderweg ter hoogte van de kassen.

De planonderdelen kennen een gebiedseigen woonkwaliteit passend bij Liempde en het Scheekenlandschap.

Registratienr.: 1231078**Openbaar****1.7 Voor het gebied is een visieschets opgesteld.**

Een visieschets werkt de woonmilieus in relatie tot de inrichting van het landschap uit. Deze schets vormt het uitgangspunt voor de nadere uitwerking en op te stellen plannen. De schets voor het kassencomplex is te zien als een eerste schets.

1.8 De visie is samenwerking met anderen opgesteld.

De gebiedsvisie is opgesteld in overleg met de klankbordgroep, de provincie, waterschap De Dommel, de natuurwerkgroep Liempde, het Groenontwikkelfonds, de Werkeenheid Natuurnetwerk Brabant, de Dorpsraad Liempde, aanwonenden, de grondeigenaren en initiatiefnemers van de woon-/woonwerklocatie Hamsestraat.

1.9 De uitvoering van de visie is toegelicht in een uitvoeringsparagraaf.

Mede op verzoek van de provincie is deze gebiedsvisie zoals deze aan u voorligt voorzien van een uitvoeringsparagraaf.

1.10 De gebiedsvisie is ten opzichte van het ontwerp op ondergeschikte punten aangepast.

Ten opzichte van het ontwerp is de gebiedsvisie op de volgende punten aangepast:

- uitvoeringsparagraaf is toegevoegd;
- paragraaf 'proces en participatie' is toegevoegd;
- begrippen zijn geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe regelgeving;
- de legenda van de visiekaart is geactualiseerd en
- enkele taalkundige correcties zijn doorgevoerd.

Kanttelingen**1.1 Op basis van de gebiedsvisie vindt de nadere uitwerking plaats op basis waarvan zal blijken of de deelprojecten uitvoerbaar zijn.**

Vooruitlopend op de vaststelling van de gebiedsvisie is gestart met de onderzoeken en het opstellen van de bestemmingsplannen voor de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg en voor de woon-/woonwerklocatie Hamsestraat. De onderzoeken die binnenkort afgerond worden, zullen uitwijzen of de bestemmingsplannen uitvoerbaar zijn.

1.2 Niet alle bezwaren met betrekking tot de woonwerkkavels konden worden weggenomen.

Aanpassingen kunnen nog niet alle bezwaren in relatie tot alle woonwerkkavels wegnemen. Bij de nadere uitwerking wordt gewerkt naar het best haalbare resultaat ten aanzien van het algemene belang in redelijke verhouding tot het particuliere belang.

Financiën

Kosten worden via anterieure overeenkomsten op de ontwikkelaar en grondeigenaren verhaald. Voor de eigenaren van de woon- en woonwerkkavels aan de Hamsestraat gelden voor wat betreft de kosten de afspraken in de overeenkomsten die met hen al in 2016 zijn aangegaan. In de overeenkomsten zijn ook afspraken gemaakt over vergoeding van eventuele planschadekosten.

Uitvoering

1. Streven is om de ontwerpbestemmingsplannen voor de woonlocatie Hamsestraat-Roderweg en de woon-/woonwerklocatie Hamsestraat in het najaar gelijktijdig in procedure te brengen en daarna ter vaststelling voor te leggen.

Registratienr.: 1231078

Openbaar

Communicatie

1. In het proces om te komen tot een gebiedsvisie voor het gebied Hamsestraat-Roderweg in Liempde is een groot aantal stakeholders, waaronder grondeigenaren, initiatiefnemers van kavels aan de Hamsestraat, omwonenden, belangengroeperingen en adviesinstanties betrokken. In de paragraaf 'proces en participatie' van de gebiedsvisie is dit proces beschreven.
2. Na vaststelling van de gebiedsvisie worden grondeigenaren, insprekers, direct betrokkenen en omwonenden schriftelijk geïnformeerd. Ook wordt over de vaststelling op de website van de gemeente een bericht geplaatst.

Boxtel, 11 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Boxtel,
de secretaris,
A.E. Kraal

de burgemeester,
R.S. van Meygaarden

Bijlagen

1. Gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde'

Ter inzage

1. N.v.t.

Contactpersoon

S. Vugts-Xia, team RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling, s.xia@mijngemeentedichtbij.nl

Registratienr.: 1231078

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 augustus 2020;

Besluit

1. De gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering 1 september 2020;

De gemeenteraad van Boxtel,
de griffier,
I.H.M. Smits

de voorzitter,
R.S. van Meygaarden

Registratienr.: 1231078

Onderwerp

1231078 - Gebiedsvisie Hamsestraat-Roderweg te Liempde

Samenvatting

Het voornemen bestaat om in het gebied Hamsestraat-Roderweg woningen te bouwen. De bouw vindt plaats in samenhang met een eerder voorziene ontwikkeling aan de Hamsestraat op particuliere gronden. Beide locaties zijn gelegen in het gebied dat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar' (voorheen: 'Integratie stad-land').

Al in 2008 bestond het voornemen om aan de Hamsestraat in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' een aantal woningen te bouwen. Deze woningbouw kon destijds geen doorgang vinden ten gevolge van de belemmeringen vanuit het bedrijventerrein Daasdonk. Een ontwikkeling van woonwerkkavels op deze strook bleek later wel haalbaar. In 2016 is hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. In deze procedure heeft de provincie aangegeven dat een inzicht in de ontwikkeling van het gehele gebied met de (toenmalige) aanduiding 'Integratie stad-land' op basis van een gebiedsvisie ontbrak. Ook ontbrak een zekerstelling van de groene- en blauwe ontwikkelingen die in samenhang met de rode ontwikkelingen (de nieuwbouw) moet plaatsvinden.

Om daaraan tegemoet te komen vond vanaf 2017 een proces plaats om te komen tot een gedragen gebiedsvisie voor het gebied Hamsestraat-Roderweg. Het gebied ligt ten zuidoosten van de kern Liempde. Het wordt globaal begrensd door de Hamsestraat, Roderweg, Vleutstraat en de Groote Waterloop.

Bij het collegevoorstel is de concept gebiedsvisie met een losse uitvoeringsparagraaf en paragraaf 'proces en participatie' als bijlage toegevoegd. De definitieve gebiedsvisie zal op een later moment als bijlage van het raadsvoorstel worden gevoegd.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' vast te stellen.

Voorstel

1. Aan de gemeenteraad voorstellen de gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg te Liempde' vast te stellen.

Besluit

Datum:

meewerkend



Collegevoorstel

Registratienr.: 1231078
