

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Sterckwijck Oost.

Nummer:

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2011;

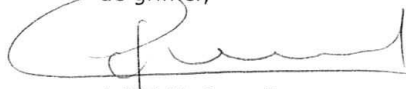
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingekomen zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door de heren Tönnissen en Verheijen;
3. ongegrond verklaren de zienswijzen ingebracht door de heer Th. Seijs, Stichting Wijkraad Boxmeer Noord, de heren Hermans & Van Haeren, mevrouw M. Vervoort-Engels, de heren Van Lanen en Overwater Grondbeleid Adviesbureau;
4. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren de zienswijze ingebracht door Martens Bouw;
5. bestemmingsplan Sterckwijck Oost vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BgnSterckOost-ON01, met inachtneming van de aanpassingen opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 22 september 2011.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 11 mei tot en met 21 juni 2011 konden zienswijze worden ingebracht inzake het ontwerpbestemmingsplan Sterckwijck Oost. Er zijn negen reacties ingekomen, die alle tijdig ingediend en daarom als zienswijze ontvankelijk zijn.

De zienswijzen zijn ingebracht door:

1. de heer Th.L. Seijs, de Azalea 14, 5831 SN Boxmeer, ontvangen 24 mei;
2. Stichting Wijkraad Boxmeer Noord, P. Claeszstraat 25, 5831 XA Boxmeer, ontvangen 6 juni;
3. de heer G.H.P. Tönnissen, Boxmeerseweg 2, 5835 AC Beugen, ontvangen 20 juni;
4. Hermans & van Haeren, Postbus 59, 5830 AB Boxmeer, ontvangen 21 juni;
5. mevrouw M. Vervoort-Engels, Boxmeerseweg 2d, 5835 AC Beugen, ingekomen 21 juni;
6. de heren M. en G. van Lanen, Kuluutsheuvel 18, 5825 BE Overloon, ingekomen 21 juni;
7. Martens Bouw, Molenstraat 6, 5823 AZ Beugen, ingekomen 21 juni;
8. Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Postbus 5715, 3290 AA Strijen, ingekomen 21 juni;
9. de heer A.P.A. Verheijen, Boxmeerseweg 1b, 5835 AA Beugen, ingekomen 22 juni, verzonden 21 juni 2011.

B. Beoordeling

1. De heer Th.L. Seijs.**Inhoud:**

De heer Seijs is van mening dat in de bedrijvenstaat code 9303 'Begravenis-ondernemingen' opgenomen moet worden, zodat op de percelen die de bestemming Bedrijf hebben, een crematorium gebouwd kan worden.

Beoordeling:

De bedrijvenstaat van de VNG vermeldt niet alleen bedrijfsactiviteiten, maar alle mogelijke activiteiten zoals agrarische, maatschappelijke en dienstverlenende activiteiten. Begravenisondernemingen beschouwen wij als maatschappelijke activiteiten die niet op een bedrijventerrein horen. Vandaar dat code 9303, zoals wel meer andere codes, niet voorkomt op de bij het bestemmingsplan Sterckwijck Oost behorende bedrijvenstaat.

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

2. Stichting Wijkraad Boxmeer Noord.**Inhoud:**

De Stichting Wijkraad wil graag weten waarom in Sterckwijck Oost de vestiging van een crematorium niet mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling:

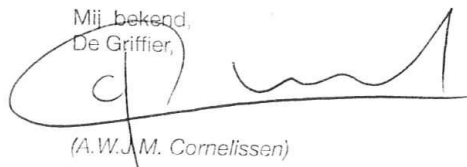
Zie hiervoor onder 1.

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 22 sept. 2011

Mij bekend,
De Griffier,



(A.W.J.M. Cornelissen)

3. De heer G.H.P. Tönnissen.

Inhoud:

De heer Tönnissen noemt het bestemmingsplan een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en werkklimaat omdat door het bestemmingsplan de bebouwing

3. De heer G.H.P. Tönnissen.

Inhoud:

De heer Tönnissen noemt het bestemmingsplan een onevenredige aantasting van het woon-, leef- en werkklimaat omdat door het bestemmingsplan de bebouwing dicht bij zijn perceel komt en daardoor het vrije uitzicht verdwijnt. Omdat de rijroute naar de door hem in gebruik zijnde percelen veranderd wordt, is het plan nadelig voor zijn bedrijfsvoering. In een gesprek met de heer Tönnissen is uitgelegd dat deze bezwaren betrekking hebben op het onherroepelijk zijnde bestemmingsplan Sterckwijck. Daarop heeft de heer Tönnissen, die rozen teelt, gereageerd met het verzoek om de bestemming op zijn perceel te wijzigen van Agrarisch in Bedrijf en het bouwvlak te vergroten.

Beoordeling:

In het vorige jaar vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied zijn alle sorteer- en handelsbedrijven bestemd als 'Bedrijf' omdat ter plaatse alleen opslag, al dan niet met sorteren plaatsvindt en de teelt elders. Dit is bij Tönnissen niet anders, de rozen worden elders op gepachte grond geteeld en thuis verwerkt. Het is daarom logisch dat de bestemming gewijzigd wordt in 'Bedrijf'.

Tönnissen is van plan een koelcel te bouwen en overweegt om die niet achter maar naast de bestaande loods te plaatsen. Vergroting van het bouwvlak is hiervoor nodig. Het bebouwingspercentage wordt dan wel tegelijk teruggebracht van 70 naar 50 procent.

Voorstel:

Zienswijze **gegrond** verklaren.

4. Hermans & van Haeren.

Inhoud:

Gevraagd wordt om op het perceel Transportcentrum 1 de functieaanduiding motorbrandstofverkoopspunt te leggen en de zijdelingse grens van het bouwvlak op het perceel Transportcentrum 1 op dezelfde afstand van de Dijkweg te leggen als op het perceel Transportcentrum 2.

Beoordeling:

Op genoemd perceel staan inderdaad twee dieselpompen, waarvan er een niet bruikbaar is. Dit station is niet zozeer bedoeld voor verkoop aan particulieren, maar voor de vrachtwagens van de daar bevestigde (transport)bedrijven.

De zijdelingse grens van het bouwvlak op het perceel Transportcentrum 1 ligt inderdaad op een grotere afstand van de Dijkweg. Reden hiervan is de afstand die in acht genomen moet worden tussen de bedrijfsbebouwing en de woningen Dijkweg 7a en 9.

Voorstel:

Zienswijze **ongegron**d verklaren.

5. Mevrouw M. Vervoort-Engels.

Inhoud:

Mevrouw Vervoort vraagt op haar perceel Boxmeerseweg 2d de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Bedrijf'.

Beoordeling:

Uit informatie op het internet is geconstateerd dat ter plaatse inderdaad onder de naam 'Horizon' een groothandel in optische instrumenten gevestigd is. Het betreft hier echter opslag in het voormalige bedrijfsgebouw dat door de alleenwonende 91 jarige mevrouw Vervoort verhuurd wordt. Pas wanneer de woning door de eigenaar van het bedrijf bewoond wordt, kan wijziging van de bestemming overwogen worden.

Voorstel:

Zienswijze **ongegron**d verklaren.

6. De heren Van Lanen.

Inhoud:

Zoals eerder in de inspraakperiode wordt opnieuw gevraagd op het perceel Boxmeerseweg 3a de bouw van twee woningen mogelijk te maken en een strook ter breedte van ongeveer 20 meter bij het perceel Boxmeerseweg 3 te trekken en de bestemming 'Bedrijf' te geven.

Beoordeling:

Indien in de toekomst uitbreiding van Sterckwijck nodig mocht zijn, dan is het denkbeeldig dat die gezocht wordt op de gronden langs de Boxmeerseweg. Is uitbreiding niet aan de orde, dan is de bouw van woningen denkbaar. Omdat daar nu nog geen zicht op is, is besloten om voor het gebied een conserverend plan in procedure te brengen. Het huidige gebruik is vastgelegd en er worden, op een enkele uitzondering na, geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten.

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

7. Martens Bouw.

Inhoud:

1. Geconstateerd wordt dat in paragraaf 5.2 van de toelichting gesteld wordt dat de rooilijn strak gevolgd moet worden, terwijl in paragraaf 5.3 een strakke rooilijn niet vereist is.
2. Na de inspraak is toegezegd dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 in plaats van 5 meter moet bedragen. De regels zijn op dit punt niet aangepast.
3. De opslag van goederen moet uit het zicht vanaf de openbare weg te plaats te vinden. Martens Bouw vraagt om 'openbare weg' te wijzigen in 'Provincialeweg'.
4. Gevraagd wordt een verhoging van de maximale hoogte voor bouwwerken.
5. Twee bepalingen in de toelichting worden onnodig beperkend gevonden.

Beoordeling:

1. Deze constatering is terecht en daarom wordt voorgesteld de stelling in paragraaf 5.2 te schrappen.
2. Inderdaad hebben wij na de inspraakronde besloten de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens terug te brengen naar 3 in plaats van 5 meter.
3. Met alle andere ondernemers vinden wij dat nergens opslag buiten zou moeten plaatsvinden, dus ook vanaf de openbare weg Transportcentrum moet er geen zicht zijn op opslag.
4. Martens wil, om overdekt te kunnen opslaan, op de perceelgrens een "shed" bouwen: een hellend dak met een goothoogte van 3,5 tot 4 meter en een nokhoogte van 4 tot 4,5 meter. Hij noemt dit geen overkapping en ook geen bouwwerk. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van terreinafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn (voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter). De beoogde shed past hier niet in, vandaar het verzoek om de maximale hoogte aan te passen. Het verzoek kan alleen al niet gehonoreerd worden omdat het een standaardbepaling is die in alle bestemmingsplannen opgenomen is en wordt. Bovendien moet opslag van goederen uit het zicht vanaf de openbare weg plaats vinden.
5. De aangehaalde teksten hebben betrekking op nieuwbouw (bladzijde 12 en 13) en dragen bij aan het streven (ook van de ondernemers) om het terrein minder rommelig te laten overkomen.

Voorstel:

Zienswijze wat betreft de punten 1. en 2. **gegrond** en voor het overige **ongegrond** verklaren.

8. Overwater Grondbeleid Adviesbureau.

Inhoud:

Namens de heer G.J.J.M. van de Voordt, Boxmeerseweg 5, wordt gevraagd:

1. het bouwvlak van de woning aan de Boxmeerseweg 5 aan te passen;
2. het gerealiseerde zwembad als bouwwerk op te nemen op de verbeelding;
3. de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Wonen en Kantoor';
4. de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van de woning Boxmeerseweg 3a te verlagen van 6 naar 4 en van 10 naar 6 meter;
5. de mogelijkheid om de maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen langs de Provincialeweg te verhogen van 10 naar 12 meter, te schrappen;
6. het bedrijventerrein aan twee zijden te ontsluiten en de zuidelijke ontsluiting in het bestemmingsplan op te nemen;
7. de agrarische bestemming op het perceel sectie S, nummer 20, te wijzigen in deels 'Wonen' en deels 'Bedrijf'.

Beoordeling:

1. Het bouwvlak is 25 x 13 meter (575 m²) groot en daarmee veel groter dan normaal. Gewoonlijk wordt uitgegaan van een diepte van 12 meter. Gevraagd wordt om ook de uitbouw van ongeveer 100 m² in het bouwvlak op te nemen. Gevolg zou zijn dat dan nog eens buiten het bouwvlak 90 m² aan bijgebouwen opgericht zouden kunnen worden.
2. Het (onoverdekte) zwembad is (tegenwoordig) een vergunningsvrij bouwwerk, geen gebouw zijnde.
3. Binnen een woning mag maximaal 60 m² gebruikt worden voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Indien dit in de toekomst onvoldoende mocht zijn, dan kan overwogen worden om de bestemming te wijzigen in 'Kantoor'. Dit is echter nu niet aan de orde en bovendien is het de vraag of deze bestemming in dat gebied thuis hoort. Zoals hiervoor bij zienswijze 6 aangehaald is sprake van een conserverend plan. Het pand Boxmeerseweg 5 is in gebruik als woning en is daarom ook als zodanig bestemd.
4. Dat de bestaande woning Boxmeerseweg 3a een lagere goot- en nokhoogte heeft dan de meeste andere woningen aan de Boxmeerseweg is geen aanleiding om daar andere hoogten te hanteren dan normaal standaard bij woningen.
5. De mogelijkheid om af te wijken van de maximale hoogte van 10 tot 12 meter is opgenomen op verzoek van de ondernemers en geldt voor de gebouwen langs de Provincialeweg. Afwijking is mogelijk onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.
6. De zuidelijke ontsluiting is in het bestemmingsplan opgenomen. In werkelijkheid is deze echter afgesloten. Om deze te openen is een verkeersbesluit nodig.
7. Ten aanzien van dit punt geldt hetzelfde als hiervoor gesteld bij zienswijze 6 (de heren van Lanen).

Voorstel:

Zienswijze **ongegrond** verklaren.

9. De heer A.P.A. Verheijen.

Inhoud:

Geconstateerd wordt dat de (te bouwen) bedrijfswoning door een misverstand op de verkeerde plaats ingetekend is.

Beoordeling:

De constatering is terecht. Op de plek waar nu de woning ingetekend is, staat het oorlogsmonument 'Pinpoint'. De te bouwen bedrijfswoning zal ongeveer 20 meter richting eigen loods en ongeveer 15 meter naar achteren verplaatst worden.

Voorstel: Zienswijze **gegrond** verklaren.

- pag. 4/4 -

BIJLAGE II: Overzicht aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

De verbeelding:

1. Op het perceel Boxmeerseweg 2:
 - a. het bouwvlak verbreden tot op 5 meter van de grens van het bestemmingsplan.
 - b. het bebouwingspercentage wijzigen van 70 in 50.
 - c. de bestemming wijzigen in 'Bedrijf'.
2. Op het perceel Boxmeerseweg 2c de locatie van de te bouwen bedrijfswoning 20 meter richting loods en 15 meter naar achter verplaatsen.

De regels:

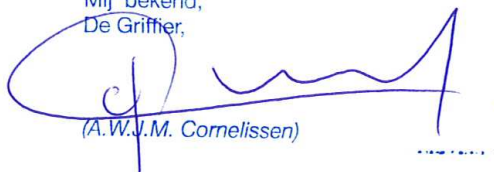
De in artikel 4.2.1 genoemde afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wijzigen van 5 in 3 meter.

De toelichting:

In paragraaf 5.2 onder 1. de regel "De rooilijn moet strak worden gevolgd" schrappen.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 22 sept. 2011

Mij bekend,
De Griffier,


(A.W.J.M. Cornelissen)