

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan Monseigneur Geurtsstraat 74 te Maashees.

Nummer:

6g.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014;

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

B E S L U I T :

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorend en aldus gewaarmerkt ontwerp met het identificatienummer NL.IMRO.0756.BP14MhsGeurts74-ON01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat met aanvragers een anterieure overeenkomst is aangegaan.

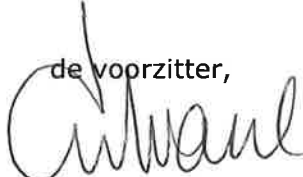
Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 25 september 2014.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen MMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Monseigneur Geurtsstraat 74 te (Maashees).

Nummer:

6g.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 26 augustus 2014

Aanleiding

In 2013 informeerde het echtpaar Van den Berg - Janssen, Arnoud van Gelrestraat 1 in Vierlingsbeek naar de mogelijkheid om op het perceel Monseigneur Geurtsstraat 74 in Maashees de bouw van een tweede woning mogelijk te maken. De op deze vraag ingestelde quickscan had een positieve uitkomst en daarom hebben wij op 22 april 2014 besloten de procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan te starten.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 april tot en met 10 juni 2014 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen.

Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

De zienswijze is ingediend door de eigenaresse van het perceel, mevrouw Janssen – Van den Boogaard, die vraagt om op de bestaande woning en de (bedrijf) gebouwen, een bevoegdheid te leggen zodat uw het college de bestemming zodanig kan wijzigen dat daar meerdere woningen/wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Om de volgende redenen stellen wij voor het verzoek af te wijzen c.q. de zienswijze ongegrond te verklaren:

1. In het grote bedrijfsgebouw is nu een kapsalon gevestigd, daarom ligt daarop en op de bestaande woning de bestemming Gemengd. Dit bedrijfsgebouw ligt tamelijk 'achteraf' een eind van de openbare weg en is daarom een minder geschikte locatie voor de realisering van woningen/appartementen.
2. De behoefte aan nieuwe woningen is in Maashees, zo blijkt uit de praktijk, zeer klein. In het eind 2008 vastgestelde bestemmingsplan Maashees, zijn verschillende bouwmogelijkheden opgenomen: ongeveer 25 woningen aan de Jo de Kuperstraat en drie woningen op de hoek Monseigneur Geurtsstraat/Rieterweg. Aan de Jo de Kuperstraat heeft één particulier een woning gebouwd en heeft Stichting Wonen Vierlingsbeek vier halfvrijstaande huurwoningen gebouwd. Op de hoek Monseigneur Geurtsstraat/Rieterweg is één woning gebouwd en naar verwachting zal het daarbij blijven.

Verder kan het college het bestemmingsplan Maashees wijzigen ten behoeve van de bouw van twee woningen op het perceel Monseigneur Geurtsstraat 42 en vier halfvrijstaande of vijf geschakelde woningen c.q. tien wooneenheden op het perceel Monseigneur Geurtsstraat 40 (voormalig bakkerij Cuijpers). Nog niet zo lang geleden heeft de huidige eigenaar laten weten voorlopig geen verzoek te zullen indienen om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken omdat er momenteel geen vraag is naar noch woningen noch appartementen.

3. Er is sprake van een particulier initiatief voor de bouw van meer dan twee woningen, zodat het verzoek niet voldoet aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Een van de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid, is dat het plan moet voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid. In die zin zou – de 'achteraf' locatie buiten beschouwing gelaten – nu al de gevraagde wijzigingsbevoegdheid op het perceel gelegd kunnen worden, maar gezien de aanwezige bouwmogelijkheden in Maashees lijkt ook in de toekomst de behoefte aan een verbouwing van de bedrijfsgebouwen op dit perceel niet aanwezig. Honorering van het verzoek zou niet meer zijn dan 'blij maken met een dode mus'.
4. Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van één woning en aangezien er verder geen zienswijzen zijn ingekomen, heeft de buurt daar geen moeite mee. De buurt zal zich overvallen voelen als het bestemmingsplan door de raad zodanig gewijzigd wordt, dat er ineens – weliswaar onder voorwaarden – meerdere woningen c.q. appartementen gerealiseerd kunnen worden. Er zou dan een nieuwe ontwerp ter inzage gelegd moeten worden, maar uit het vorenstaande zal duidelijk zijn dat daarmee gewacht moet worden tot in Maashees alle bouwmogelijkheden benut zijn en er dan duidelijk vraag is naar een verbouwing van de bedrijfsgebouwen tot woningen/appartementen.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Omdat met aanvragers een anterieure overeenkomst is aangegaan, is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Na vaststelling wordt het raadsbesluit met het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor:

1. de ingekomen zienswijze ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat met aanvragers een anterieure overeenkomst is aangegaan.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,


drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,


K.W.T. van Soest