

Raadsvoorstel

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Sambeekseweg 6-10 Boxmeer
Datum college : 22 februari 2022
Portefeuillehouder : Portefeuillehouder Mark Janssen

Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel : RIS 2022-R-58
Datum raad : 7 april 2022
Agendapunt raad : 11

Samenvatting

De initiatiefnemer heeft verzocht om de bestemming van de percelen aan de Sambeekseweg 6-10 en Van Beckumstraat 2 te wijzigen zodat de bouw van in totaal 12 woningen mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde hebben van 10 november 2021 tot en met 21 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vaststellen van een besluit hogere grenswaarde is de bevoegdheid van het college. Het vaststellen van het bestemmingsplan ligt bij de raad.

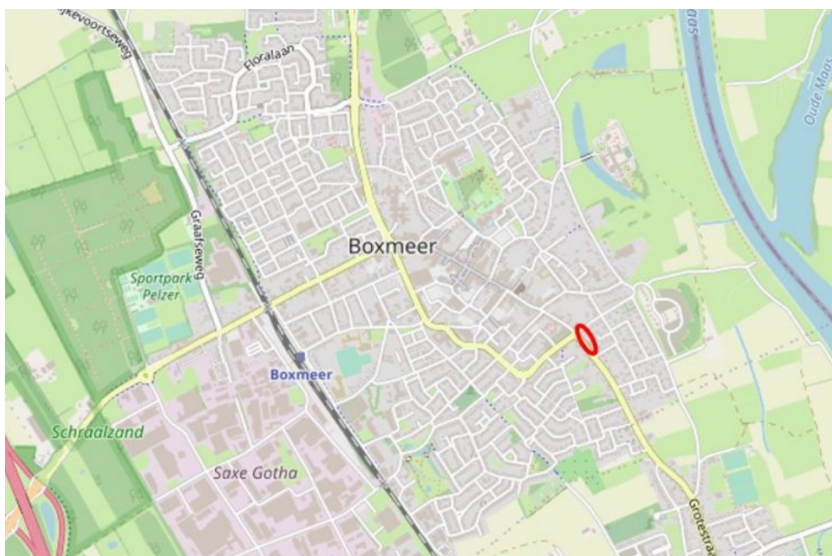
Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Sambeekseweg 6-10, Boxmeer' vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.1982.BP21BmrSambkswgVB-VA01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op het adres Sambeekseweg 8 was tot enige jaren geleden een autogarage gevestigd. De bedrijfsvoering is beëindigd en er is geen zicht op een andere gebruiker. De voormalige bedrijfsgebouwen maar ook de aangrenzende woning Sambeekseweg 6 staan leeg. Omdat nu grotendeels de bestemming 'Bedrijf' is toegekend en er meer woningen zijn gewenst dan zijn toegestaan, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Locatie plangebied binnen Boxmeer

Welk resultaat willen we bereiken?

Met dit voornemen verdwijnt bedrijvigheid met mogelijke hinder voor de omgeving. Het initiatief draagt zowel kwalitatief als kwantitatief bij aan de woningbouwopgave. Het aanzien en de kwaliteit van de openbare ruimte zullen verbeteren.

Hoe zag het voortraject eruit?

Op de locatie zijn in de loop der jaren diverse plannen ontwikkeld. Het karakter van de woningbouw maar ook de omvang van het plangebied is in de loop der jaren veranderd.

Maart 2021 heeft de initiatiefnemer een viertal informatie momenten voor buurtbewoners georganiseerd, waarvan de gemeente een verslag heeft ontvangen;

- Met betrekking tot erfafscheiding heeft de initiatiefnemer toegezegd vóór de sloop over mogelijke oplossingen met de omwonenden te overleggen.
- Met betrekking tot mogelijke inkijk ten gevolge van ramen in achtergevel heeft de initiatiefnemer toegezegd hier in de uitwerking rekening mee te houden.

Nadat overeenstemming is bereikt over het plan- en projectgebied is in juli 2021 een anterieure overeenkomst door beide partijen ondertekend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging woningbouwopgave

De ontwikkeling bestaat uit 12 nieuwe woningen. Onder het huidige planologisch regime zijn er drie woningen toegestaan. Dit betekent per saldo een toevoeging van negen woningen. Met twee levensloopbestendige woningen en vier appartementen wordt ook ingespeeld op de kwalitatieve woonvraag.

1.2 Verbetering van het aanzien en de kwaliteit van de openbare ruimte en bebouwing gebouwen



De leegstaande en verwaarloosde bebouwing wordt gesloopt. In plaats daarvan zal nieuwbouw met afwisselende uitstraling worden gerealiseerd. Daarbij zal de openbare ruimte langs de Sambeekseweg worden verbeterd, waaronder de aanleg van trottoir welke zal aansluiten op de al aanwezige voetpaden.

1.3 Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met bijgaande toelichting, regels en verbeelding en het ontwerpbesluit Hogere grenswaarde hebben ter inzage gelegen van 10 november 2021 tot en met 21 december 2021. Het waterschap Aa en Maas heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Sloop Sambeekseweg 6

De woning Sambeekseweg 6 is omstreeks honderd jaar oud en kan als kenmerkend voor de dorpse lintbebouwing worden gezien.

Het gebouw heeft echter geen monumentale status. Voor de ontwikkelaar bleek het niet haalbaar dit verouderde en verwaarloosde gebouw aan te passen naar de huidige woonbehoeften. Met de bouw van twee zogenaamde stadswoningen zal er een andere invulling worden gegeven aan deze dichtbij het centrum gelegen locatie.

Waar moeten we rekening mee houden?

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt. Met de initiatiefnemer is echter een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee eventueel kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierin is ook het planschadeverhaal meegenomen.

Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Op basis hiervan heeft dit college- en raadsbesluit geen financiële gevolgen voor de gemeente Land van Cuijk. Risico's zijn afgedekt in de Anterieure Overeenkomst, waarin de risico's op planschadeverhaal zijn opgenomen.

De wijkraad Boxmeer Oost is ingelicht over de ter inzagelegging.

Afstemming met andere projecten is niet van toepassing.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na dit besluit zullen het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Eenieder heeft dan zes weken de gelegenheid beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen;

- Raadsbesluit;
- a. Besluit hogere grenswaarde;



- b. Regels bestemmingsplan Sambeekseweg 6-10, Boxmeer;
- c. Toelichting bestemmingsplan Sambeekseweg 6-10, Boxmeer VA dd1222 met bijlagen (adviezen en rapporten):
 - 1: Verkennend bodemonderzoek;
 - 2: Advies externe veiligheid;
 - 3: Actualisatie Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek Archeologie;
 - 4: Quicksan Wet natuurbescherming;
 - 5: Voortoets stikstofdepositie;
 - 6: Geluidbelasting wegverkeer woningen Sambeekseweg te Boxmeer;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Sambeekseweg 6-10, Boxmeer VA dd1222;
- e. Anterieure overeenkomst plan Sambeekseweg 6-10 Boxmeer (vertrouwelijk).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar