

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Carmelveste.

Nummer:

9f.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 7 september 2021

Aanleiding

In de raadsvergadering van 5 november 2020 heeft uw raad het college verzocht om:

1. Voor 1 maart 2021 met een voorstel te komen hoe uitvoering te geven aan een versnelling van de woningbouw.
2. De daarvoor benodigde ambtelijke capaciteit en financiële middelen vrij te maken zodat een proactieve grondpolitiek gevoerd kan worden om te voorzien in de woningbouwbehoefte in alle kernen waardoor bouwgrond geen limiterende factor meer is.

Het college heeft in haar vergadering van 9 februari 2021 een aantal locaties aangewezen als prioritaire projecten om zodoende de woningbouw te versnellen. Het woningbouwproject Carmelveste in Boxmeer is één van deze projecten.

Nadere toelichting

Op 14 december 2010 is er vrijstelling van het bestemmingsplan Kom Boxmeer verleend om ter plaatse van de planlocatie Carmelveste 60 appartementen, 4 grondgebonden woningen en een parkeergarage te realiseren. Dit plan Carmelveste was gekoppeld aan plan Kerkckenzicht. Door diverse oorzaken is de realisatie van het dit plan vertraagd en zijn alleen 14 appartementen aan de Steenstraat 48-52 gerealiseerd (Kerckenzicht).

Op de locatie tussen de Burgemeester Verkuijlstraat, het Titus Brandsma en de Steenstraat te Boxmeer (bekend als de locatie Carmelveste) heeft de huidige eigenaar verzocht om 19 woningen te mogen realiseren, waarvan 13 patiowoningen (9 levensloopbestendige), 2 geschakelde woningen en 4 rij-hoekwoningen. Het nieuwe plan voor de realisatie van 19 woningen past in het streven om de woningbouw in onze gemeente te versnellen.



Hoewel er in totaliteit minder woningen worden gerealiseerd dan in het oorspronkelijke plan is de realisatie er van niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Er is derhalve een nieuw bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.



Concept situatietekening

Welstandsnota

In de Welstandsnota 2014 is het plangebied aangeduid als H1 (historisch) centrum Boxmeer. Dit kan zo blijven evenals welstandsniveau 1.

MER

Op grond van geldende wetgeving moet bij bepaalde situaties eerst een m.e.r.-aanmeldingsnotitie worden opgesteld. In het kader van de ontwerpbestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan zijn beschreven. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het versnellen van de woningbouw in de gemeente Boxmeer.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli tot en met 17 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen.

Crisis en herstelwet is van toepassing

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet (Chw). Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduretijd in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening alsmede artikel 1.1, eerste lid van de Crisis- en herstelwet.

Financiën

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 nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Met de eigenaar van de projectlocatie is echter een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor eventueel kostenverhaal verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Wet arhi

Omdat dit voorstel geen financiële consequenties heeft is dit onderdeel niet van toepassing.

Afstemming andere projecten / derden

Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de opgave om te komen tot versnelling van de woningbouwopgave in de gemeente Boxmeer.

Duurzaamheid

In de bij het bestemmingsplan horende toelichting wordt aandacht besteed aan duurzaam bouwen.

Voorlichting

Het raadsbesluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor om:

1. vast te stellen dat voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage benodigd is;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals omschreven in de Nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan Carmelveste te Boxmeer vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP21BmrCarmelVeste-ON01;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd is';
5. conform het bepaalde in artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij de bekendmaking van dit besluit te vermelden dat afdeling 2, van hoofdstuk 1, van de Crisis- en herstelwet, van toepassing is.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Carmelveste horen de volgende bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Carmelveste;
- b. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Carmelveste;
- c. Regels ontwerpbestemmingsplan Carmelveste;
- d. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Carmelveste;
- e. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Carmelveste;
- f. Zienswijze 1 bestemmingsplan Carmelveste;
- g. Zienswijze 2 bestemmingsplan Carmelveste;
- h. Zienswijze 3 bestemmingsplan Carmelveste;
- i. Anterieure overeenkomst bestemmingsplan Carmelveste (RIS 2021-B-159).