



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 5 september 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan 'Sint Josephplein 35 Venhorst'

### Samenvatting

De eigenaren van de voormalige supermarkt met twee bovenwoningen (op de eerste etage) op de locatie Sint Josephplein 35 te Venhorst, zijn voornemens om hun locatie te herontwikkelen. De twee appartementen op de verdieping blijven daarbij behouden. Op de begane grond worden in de ruimte van de supermarkt nog vier appartementen gerealiseerd, voor verhuur onder de sociale huurgrens. De bestemming wordt omgezet van 'detailhandel' naar 'wonen' waarbij in totaal zes appartementen worden toegestaan in het pand.

Het voornemen tot realisatie van de appartementen is in strijd met de regels van de beheersverordening die momenteel geldt voor nagenoeg de gehele kom van Venhorst. Om de realisatie van de appartementen toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 13 juli t/m 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend wat erop duidt dat er geen 'bezwaren' bestaan vanuit de omgeving. Uit het bestemmingsplan komt daarnaast naar voren dat er geen ruimtelijke- en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het voornemen. Het bestemmingsplan kan dus ongewijzigd vastgesteld worden ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpplan.

### Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Sint Josephplein 35 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### Inleiding/probleemstelling:

De eigenaren van de voormalige supermarkt met twee bovenwoningen (op de eerste etage) op de locatie Sint Josephplein 35 te Venhorst, zijn voornemens om hun locatie te herontwikkelen. De twee appartementen op de verdieping blijven daarbij behouden. Op de begane grond worden in de ruimte van de supermarkt nog vier appartementen gerealiseerd, voor verhuur onder de sociale huurgrens. De bestemming wordt omgezet van 'detailhandel' naar 'wonen' waarbij in totaal zes appartementen worden toegestaan in het pand.

Het voornemen tot realisatie van de appartementen is in strijd met de regels van de beheersverordening die momenteel geldt voor nagenoeg de gehele kom van Venhorst. Om de realisatie van de appartementen toch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Uw raad dient nu een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het aangeleverde bestemmingsplan Sint Josephplein 35 Venhorst met IDN: NL.IMRO.0755.BPHVENSijoplein35-VA01.

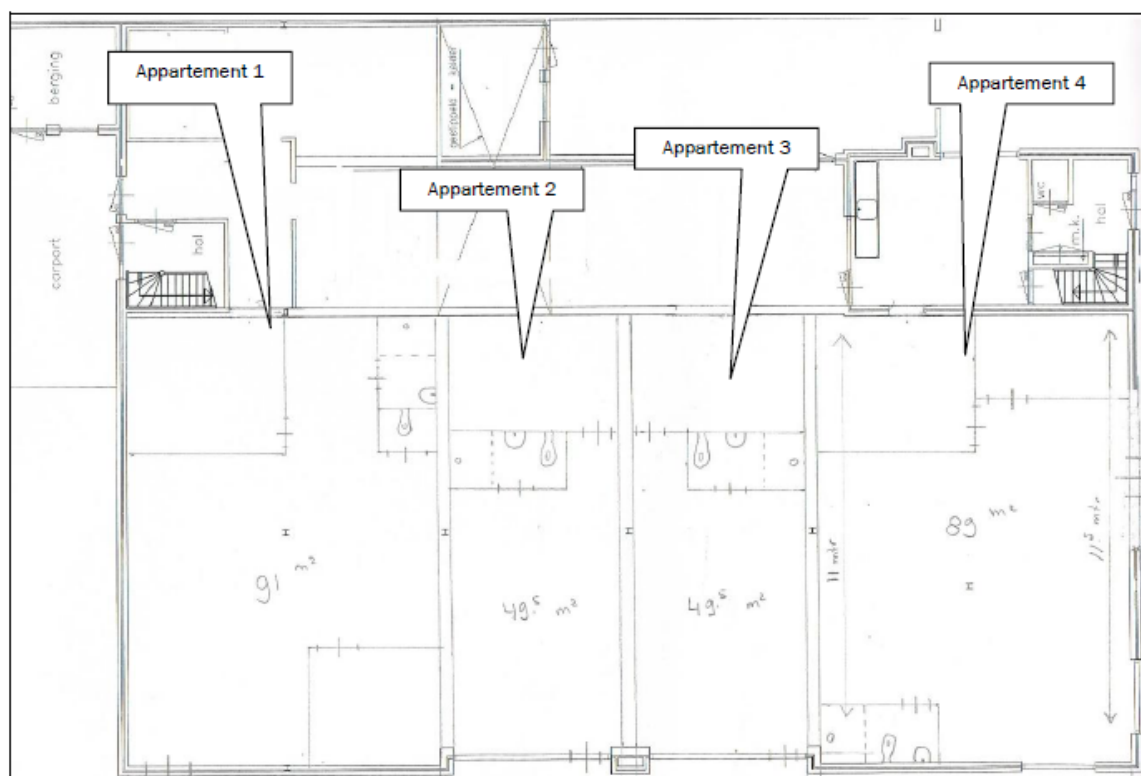
### Relatie met eerdere besluitvorming:

- Bestemmingsplan kom Venhorst
- Beheersverordening kom Venhorst
- Structuurvisie Boekel
- Woonvisie

### Beoogd resultaat:

Zoals is aangegeven blijven de twee bovenwoningen op de verdieping behouden. Op de begane grond waar nu detailhandel is toegestaan en een kapperszaak is vergund, zullen vier appartementen worden bestemd. Er is een overeenkomst aangegaan met de eigenaren van het pand waarin vastgelegd is dat de vier appartementen op de begane grond voor een termijn van tenminste tien jaar in huur wordt uitgegeven. De huurprijs mag in die periode maximaal de landelijk vastgestelde maximale huurprijs voor sociale huurwoningen bedragen.

Hieronder treft u de indeling aan van de vier appartementen die gerealiseerd zullen gaan worden op de begane grond.



Verder is met de eigenaren afgesproken dat het aanzicht van het pand verbeterd gaat worden. Hieronder is in de sfeerimpressie weergegeven op welke manier dat gaat gebeuren.



*Huidige situatie*



*Sfeerimpressie toekomstige situatie*

### **Keuzemogelijkheden:**

Uw gemeenteraad kan ervoor kiezen om het bestemmingsplan Sint Josephplein 35 Venhorst niet of gewijzigd vast te stellen. Aanleiding hiertoe wordt door ons college niet gezien. Inmiddels is er een 'buurtsuper' gevestigd aan het Sint Josephplein en de invulling met appartementen past prima in de omgeving.

### **Argumenten:**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 13 juli t/m 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend wat erop duidt dat er geen 'bezwaren' bestaan vanuit de omgeving. Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat er geen ruimtelijke- en/of milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen het voornemen.

Wij stellen uw raad daarom voor om het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpplan.

### **Financiële gevolgen en dekking:**

Met initiatiefnemers zijn een planschade- en een exploitatieovereenkomst gesloten. Er behoeft om die reden geen exploitatieplan te worden opgesteld. Uw raad wordt daarom voorgesteld om te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

**Risico's:**

Niet van toepassing.

**Communicatie:**

Uw besluit zal worden gepubliceerd in het weekblad Boekel en Venhorst en in de Staatscourant. Verder wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd aan de balie van het gemeentehuis en digitaal ontsloten op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (IDN: NL.IMRO.0755.BPHVENSijoplein35-VA01).

**Uitvoering en evaluatie:**

Niet van toepassing.

**Voorstel:**

1. Het bestemmingsplan Sint Josephplein 35 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte ontwerpplan.
2. Te verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris                                  de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

**Bijlagen ter inzage:**

- ✓ Bestemmingsplan Sint Josephplein 35 Venhorst
- ✓ Planschadeovereenkomst (vertrouwelijk)
- ✓ Exploitatieovereenkomst (vertrouwelijk)
- ✓ Overeenkomst, verhuur onder sociale huurgrens (vertrouwelijk)

Bijlagen die zijn bijgevoegd: