

Memo

R-VER/2017/1253 / RIS 2017-R-54

Aan : De raad van de gemeente Boxmeer
Van : Burgemeester en wethouders
Kopie :
Datum : 7 februari 2017
Onderwerp : Wijziging bestemming percelen Hogehoek 15 en 15a te Oeffelt.
Bijlage(n) :

Geachte raadsleden,

De eigenaren van de percelen Hogehoek 15 en 15a te Oeffelt hebben (ieder voor zich) een verzoek ingediend om op hun percelen nieuwe woningen te mogen bouwen. Voor Hogehoek 15 betreft het 4 woningen, voor Hogehoek 15a één woning. Deze verzoeken zijn in de raadsvergadering van 15 september 2016 al ter kennisneming aangeboden.

In de verzoeken wordt een beroep gedaan op de in het bestemmingsplan "Kom Oeffelt" opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid voorziet in een wijziging van de bestemming "bedrijf" (welke hier toegekend was omdat hier een grondverzetbedrijf werd uitgeoefend) naar de bestemming "wonen".

Doordat deze bevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen berust de bevoegdheid tot het nemen van een wijzigingsbesluit bij het college.

Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen heeft het college beide verzoeken gezamenlijk beoordeeld door middel van een quickscan. Uit deze quickscan is naar voren gekomen dat woningbouw op deze percelen als een passende ontwikkeling kan worden beschouwd. Er is echter ook geconstateerd dat de plannen in de huidige vorm in strijd zijn met het door de gemeenteraad vastgestelde volkshuisvestingsbeleid. Volgens dit beleid kunnen op percelen van particulieren maximaal 1 à 2 nieuwe woningen worden toegestaan.

Ondanks deze strijdigheid heeft het college besloten om toch medewerking te verlenen aan deze plannen. Hieraan hebben de volgende overwegingen ten grondslag gelegen:

1. Het invullen van de locatie met woningbouw is een gewenste situatie.

Wanneer we niets doen blijft de bestemming "bedrijf" gelden. Dit levert het risico op dat zich hier opnieuw een grondverzetbedrijf zal gaan vestigen (al lijkt die kans niet zo groot) en dat is in deze woonomgeving niet wenselijk.

De wijzigingsbevoegdheid is in het verleden niet voor niets opgenomen. Toen was al de gedachte dat na beëindiging van het bedrijf dit een prima woningbouwlocatie zou zijn (en dat is het nog steeds).

2. Door 5 woningen toe te staan kan de locatie direct in zijn geheel worden ingevuld.

Volgens het volkshuisvestingsbeleid zouden op het perceel Hogehoek 15 maximaal 2 woningen gebouwd mogen worden. Gezien de omvang van dit perceel (ruim 5000 m²) is de kans groot dat dan de helft van het perceel braak blijft liggen en dat de eigenaar blijft wachten of het volkshuisvestingsbeleid ooit versoepeld zal worden zodat hij dan alsnog meer mag bouwen. In de plannen die de eigenaar heeft ingediend wordt het totale terrein in zijn geheel ingevuld, waardoor direct een eindsituatie ontstaat.

3. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het komplan heeft de verwachting gewekt dat hier meerdere woningen kunnen worden toegestaan.

Volgens de in het komplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogen hier maximaal 28 woningen gebouwd worden. Dit is weliswaar geen directe bouwtitel (omdat er een voorwaarde aan verbonden is dat eventuele bouwplannen moeten passen binnen het volkshuisvestingsbeleid), maar dit heeft toch op zijn minst bij de eigenaren de verwachting gewekt dat hier een fors aantal woningen gebouwd mogen worden.

4. Een groot bouwcomplex voor specifieke doelgroepen is op deze locatie minder passend.

Het volkshuisvestingsbeleid zegt dat bouwen voor specifieke doelgroepen wel kan worden toegestaan. Indien de eigenaren de juiste doelgroepen aan zouden kunnen boren dan zou hier een fors bouwcomplex van 28 woningen kunnen verrijzen. Nog afgezien van de vraag of er in Oeffelt behoefte is aan een dergelijk complex kan gesteld worden dat een dergelijk groot complex op deze locatie als minder passend moet worden beschouwd.

Gelet op deze overwegingen hebben wij in onze vergadering van 7 februari 2017 besloten om voor deze plannen gebruik te gaan maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Het leek ons goed om u hiervan op de hoogte te stellen.