

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hollesteeg De Hulst Boxmeer" en vijfde wijziging van de Welstandsnota.

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 23 mei 2017

Aanleiding

Basisschool "t Ogelijn", gelegen tussen de Hollesteeg en De Hulst, respectievelijk de Erica te Boxmeer, is in het kader van de herschikking van de scholen in Boxmeer leeg komen te staan en recent gesloopt. Er is behoefte om een inhaalslag uit te voeren om meer huurwoningen in de kern Boxmeer aan te kunnen bieden. Omdat er voor het schoolgebouw geen andere bestemming is te vinden en gelet op de ligging midden in een bestaande woonwijk is er voor gekozen om er nieuwe grondgebonden woningen te realiseren.

De geldende bestemming laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Om dit doel te kunnen bereiken is het nu voorliggende bestemmingsplan in procedure gebracht.

Nadere toelichting

Het plan omvat de bouw van 8 gezinswoningen in 2 bouwlagen en 4 nultreden woningen in 1 bouwlaag. Het plangebied biedt daarnaast ook ruimte voor de bouw van 3 vrijstaande woningen in het zuidelijke deel van het plangebied.

Het overgrote deel van de wijk is in de Welstandsnota 2014 aangewezen als welstandsvrijgebied. De locatie van 't Ogelijn kent echter een welstandsniveau 2. Zoals ook andere locaties in de kern Boxmeer zijn grote gebouwen, gebouwcomplexen en gebouwen met een openbare functie aangeduid met het type 2 of 3 en daardoor onderhevig aan een welstandstoeting. Nu de functie als school verdwijnt en omdat de locatie is gelegen in een groot welstandsvrij gebied zal ook deze locatie als welstandsvrij worden aangeduid. Het is aan de bouwheer en diens architect om een verantwoorde invulling van het ontwerp van de woningen te geven.

De Welstandsnota 2014 dient dus op dit onderdeel te worden aangepast.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid gemotiveerd op welke wijze deze plek kan worden ingevuld en op welke manier kan worden voldaan aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat. Het plan voorziet zelf in voldoende parkeervoorzieningen en de opvang van het hemelwater. Het plan voorziet eveneens voor een goede ontsluiting.

Rol van de gemeente

Beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Het oude schoolgebouw stond al enige tijd leeg wat leidt tot verloedering en vernielingen en doet afbreuk aan de leefbaarheid van de omgeving. Een herontwikkeling brengt daaraan een halt toe en biedt kansen voor een betere en dynamische leefomgeving.

Wettelijke basis

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

Financiën

Het bestemmingsplan is ten behoeve van de grondexploitatie "Voormalige school 't Ogelijn".

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden ten laste worden gelegd van deze grondexploitatie.

Het kostenverhaal wordt geregeld middels de grondverkoop. Het opstellen van een exploitatieplan op basis van de Bro is dan ook niet noodzakelijk.

Afstemming andere projecten / derden

Het betreft hier een op zichzelf staande ontwikkeling. Er zijn in de directe omgeving geen andere ontwikkelingen gaande, respectievelijk staan geen ontwikkelingen op de rol die over en weer invloed op elkaar zouden kunnen hebben.

Voorlichting

Het stedenbouwkundig plan is met de direct omwonenden twee maal besproken. In eerste aanleg werden opmerkingen geplaatst die er toe hebben geleid om het plan op enkele onderdelen aan te passen. Het aangepaste stedenbouwkundig plan is positief ontvangen. Dit plan heeft als basis gediend voor dit bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 maart 2017 gepubliceerd en heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2017 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorstel

Voorgesteld wordt :

- a. het ontwerpbestemmingsplan "Hollesteeg De Hulst Boxmeer" ongewijzigd vast te stellen;
- b. tot het aanbrengen van de vijfde wijziging van de Welstandsnota 2014 en wel in die zin de het plangebied de aanduiding "welstandsvrij" krijgt.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

de burgemeester,

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

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hollesteeg De Hulst Boxmeer". horen de volgende bijlagen:

1. r-re/2016/1026 toelichting bestemmingsplan Hollesteeg De Hulst Boxmeer
2. r-re/2016/1033 regels
3. r-re/2016/1077 verbeelding
4. r-re/2017/1401 oriëntatiekaartje
5. r-re/2017/1409 welstandsnota 2014
6. r-re/2017/1410 aangepast welstandsnota 2014
7. r-re/2017/1427 concept raadsbesluit