

# Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Voorstel tot wijziging van bestemmingsplan 't Hulder
Datum college	: 29 maart 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke de Bruin
Team	: Projectenbureau ruimte/vastgoed
Nummer raadsvoorstel	: RIS 202X-R-X
Datum raad	: 19 mei 2022
Agendapunt raad	:

---

## Samenvatting

In verband met een ingediend beroepschrift tegen het vastgestelde bestemmingsplan 't Hulder (in Vierlingsbeek) is in overleg met de indieners hiervan gezocht naar een compromis. Dit is bereikt en middels een overeenkomst hebben partijen zich hieraan verbonden.

In verband hiermee dient de gemeenteraad te besluiten om enkele wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan aan te brengen.

De belangrijkste wijziging betreft de regel m.b.t de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen. Deze wordt teruggebracht tot 4,50 meter en maximaal één bouwlaag. Wanneer hiertoe besloten wordt zal het beroepschrift worden ingetrokken en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Tevens dient alsnog besloten te worden het beeldkwaliteitsplan in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

De nu voorgestelde wijzigingen hebben verder geen juridische of financiële consequenties.

## Wat wordt voorgesteld te besluiten?

1. In de regels van het bestemmingsplan 't Hulder, vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer op 14 oktober 2021, de volgende wijzigingen aan te brengen:
  - Aan artikel 5.2.1, lid d, wordt toegevoegd: bij de meest zuidelijk geprojecteerde woning dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden.
  - Artikel 5.2.2., lid c. wordt gewijzigd in "de maximale bouwhoogte van de woning (hoofdgebouw) bedraagt ten hoogste 4,50 meter; binnen deze hoogte is maximaal één bouwlaag toegestaan".
2. Het bij dit besluit gevoegde "Beeldkwaliteitsplan 't Hulder te Vierlingsbeek" op te nemen in de toelichting behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan 't Hulder.
3. De Welstandsnota Boxmeer 2014 te wijzigen in die zin dat voor het gehele gebied behorende tot het bestemmingsplan 't Hulder welstandsniveau 2 en bebouwingstype W8 gaat gelden.



### **Wat is de aanleiding voor dit voorstel?**

Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Boxmeer het bestemmingsplan 't Hulder vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 13 woningen op het terrein van de voormalige gemeentewerf in Vierlingsbeek mogelijk gemaakt. Tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn door een aantal omwonenden van het plangebied zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn door de gemeenteraad van Boxmeer ongegrond verklaard. Na vaststelling door de gemeenteraad hebben een tweetal omwonenden gezamenlijk beroep ingesteld bij de Raad van State.

Omdat de verwachting is (gezien de huidige proceduretijden bij de Raad van State) dat het wachten op de afhandeling van de beroepszaak aanzienlijk tijdverlies op zal leveren, is contact gezocht met de indieners van het beroepschrift om te bekijken of er wellicht op een andere manier aan hun “grievens” tegemoet kan worden gekomen.

Uit dit overleg is gebleken dat het “bezwaar” van de omwonden zich met name richt op een voorwaarde in het bestemmingsplan die op een gedeelte van de bouwpercelen een bouwhoogte van 8 meter toestaat. Gezien de geringe afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woningen van de indieners van het beroepschrift wordt gevreesd voor inbreuk op de privacy.

Dit overleg heeft geleid tot een mogelijk compromis: wanneer de gemeente bereid is de bouwhoogte alsnog te beperken tot 4,50 meter zijn de indieners van het beroepschrift bereid dit in te trekken.

Over dit compromis heeft ook overleg plaatsgevonden met enkele kandidaat-bouwers. Zij hebben aangegeven geen probleem te hebben met aanpassing van deze regel, omdat zij toch al van plan waren een woning te bouwen met alle functies op de begane grond (tot een hoogte van 3,20 meter). Door voor een gedeelte van het bouwperceel een hoogte van 4,50 meter toe te staan houden de bouwers wel de mogelijkheid om nog een klein zoldertje te maken, zonder dat dit zal leiden tot een extra woonlaag.

Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om nog een tweetal andere kleine gebreken in het vastgestelde bestemmingsplan te herstellen.

In de toelichting staat beschreven dat per woning één parkeerplaats op eigen terrein zal worden aangelegd, met uitzondering van de meest zuidelijk gelegen woning waarbij twee parkeerplaatsen zullen worden aangelegd. Deze laatste eis is in de regels niet opgenomen, hetgeen hersteld dient te worden.

Daarnaast is bij de vaststelling van het bestemmingsplan per abuis de bijbehorende beeldkwaliteitsparagraaf niet vastgesteld. Deze dient derhalve alsnog vastgesteld en aan de toelichting toegevoegd te worden.

Een voornemen hiertoe is op 22 maart 2022 openbaar bekendgemaakt en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit voornemen zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Welk resultaat willen we bereiken?**

Wijziging van het bestemmingsplan waardoor de beroepszaak vermeden kan worden, alsmede herstel van een tweetal gebreken.

### **Hoe zag het voortraject eruit?**

Het bestemmingsplan heeft de gebruikelijke procedure doorlopen en is door de gemeenteraad (van Boxmeer) vastgesteld.

Enkele omwonenden hebben beroep aangetekend.

Met de indieners van het beroepschrift heeft overleg plaatsgevonden en is een overeenkomst gesloten.

Ook heeft overleg plaatsgevonden met enkele kandidaat-bouwers.



### **Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?**

Door te besluiten tot de voorgestelde wijzigingen kan een beroepszaak worden voorkomen en kan een aanzienlijke tijdswinst geboekt worden. Zodra het beroepschrift is ingetrokken wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan er met de bouw gestart worden.

### **Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

Er is een overeenkomst gesloten met de indieners van het beroepschrift waarin is vastgelegd dat zij het beroepschrift in zullen trekken zodra de raad het nu voorgestelde wijzigingsbesluit heeft genomen.

Het risico dat zij de beroepszaak toch door zullen zetten is daardoor uitgesloten.

### **Waar moeten we rekening mee houden?**

*Relevante (wettelijke) kaders*

Wet ruimtelijke ordening.

*Financiën*

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

*Communicatie*

Omdat het slechts een "marginale" wijziging van het bestemmingsplan betreft is het niet nodig om opnieuw vooraf een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het raadsbesluit tot wijziging dient wel op de gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt te worden.

*Afstemming*

Over dit voorstel heeft afstemming plaatsgevonden met de indieners van het beroepschrift.

Dit heeft geleid tot de hiervoor genoemde overeenkomst.

### **Hoe ziet het vervolgtraject eruit?**

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt worden.

Na intrekking van het beroepschrift kunnen de bouwers aan de slag.

### **Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

Raadsbesluit (concept).

- a. Beeldkwaliteitsplan 't Hulder te Vierlingsbeek.
- b. Het vastgestelde bestemmingsplan 't Hulder.
- c. De met de indieners van het beroepschrift gesloten overeenkomst (vertrouwelijk).

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar