Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon.

Nummer:
7d.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 14 september 2021

Aanleiding
In het centrumgebied van de kern Overloon (gemeente Boxmeer), aan de Engelseweg en Derpshei, is een voormalig verzorgingshuis gelegen. In 2018 is het verzorgingshuis verhuisd naar een andere locatie in de kern Overloon. Om leegstand en verpaupering van de achterblijvende locatie te voorkomen is gezocht naar een nieuwe passende invulling van de locatie.

Nadere toelichting
Het verzorgingshuis Huize Loon werd na de Tweede Wereldoorlog gebouwd, is in 1980 gerenoveerd en bestond uit een dertigtal woningen die dienst hebben gedaan als zorgwoning. In 2018 is het verzorgingshuis verhuisd naar een andere locatie in de kern Overloon. Sinds die tijd staat het voormalig pand van het verzorgingshuis aan de Engelseweg en Derpshei leeg.
Er is gezocht naar een nieuwe passende invulling van de locatie. In dit kader is het voornemen ontstaan om de locatie te herontwikkelen tot woningbouwlocatie waar 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.
De voorgenomen herontwikkeling als woningbouwlocatie is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Overloon'. Om ter plaatse van het voormalig verzorgingshuis aan de Engelseweg en Derpsheide de realisatie van 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om het geldend bestemmingsplan te herzien. Daartoe is het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Huize Loon’ opgesteld.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Een leegstaand en verpauperend pand wordt gesloopt en vervangen door 14 grondgebonden, levensloopbestendige huurwoningen, passend binnen de woningbehoefte in de kern Overloon.

Rol van de gemeente
De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen
Ingevolge van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 30 juni 2021 tot en met 10 augustus 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn géén zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen.
In het ontwerpbestemmingsplan waren nog een aantal PM-posten opgenomen met betrekking tot een nader onderzoek vleermuizen en in relatie tot de procedure van het bestemmingsplan. Als correctie/ambtshalve wijziging wordt voorgesteld om in het kader van de ‘PM nader onderzoek vleermuisonderzoek’ een voorwaardelijke verplichting slopen en bouwen op te nemen. Met betrekking tot de PM in relatie tot de procedure wordt voorgesteld deze aan te vullen met de data van de ter inzage periode en de vaststellingsdatum.

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

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 is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd als bedoeld in artikel 6,12 van de Wet ruimtelijke ordening. Vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Wet arhi
Over dit besluit hoeft geen overleg gevoerd te worden met de partnergemeenten. De Wet arhi is niet van toepassing.

Afstemming andere projecten / derden
Afstemming met andere projecten en/of derden is niet aan de orde.

Duurzaamheid
Er geldt dat bij de concrete uitwerking van het bouwplan voor de woningen een invulling wordt gegeven om te komen tot energiezuinige woningen. De BENG eis is hierbij van toepassing. Het streven daarbij is om te komen tot een zo hoog mogelijk energielabel. Daarnaast wordt invulling gegevens aan principes ten aanzien van klimaatbestendig bouwen. Zo wordt gebruik gemaakt van warmte/koude opslag installaties en hemelwater gescheiden binnen het plangebied opgevangen en verwerkt.

Voorlichting
Het plan is in de voorfase op 8 juni 2021 gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Dit leverde hoofdzakelijk positieve reacties op. Dat het plan goed ontvangen wordt kan ook afgeleid worden uit het feit dat er tijdens de ter inzage periode van 30 juni 2021 tot en met 10 augustus 2021 geen zienswijzen zijn ingediend.

Indien uw raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het raadsbesluit wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Dit kan echter uitsluitend door personen die een zienswijze hebben ingediend (die zijn er niet) of doorpersonen die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig een zienswijze in te dienen.

Voorstel
Voorgesteld wordt:
1. in te stemmen met het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in het document Correcties ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon (documentnummer D/21/1060096);
2. het bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon, met inachtneming van de onder punt 1 genoemde wijzigingen vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP21OvlHuizeLoon-ON01;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen omdat eventuele kostenverhaal anderszins geregeld 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 Huize Loon te Overloon horen de volgende bijlagen:

- Concept raadsbesluit bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
a. Toelichting ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
b. Bijlagen toelichting ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
c. Regels ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
d. Bijlagen regels ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
e. Verbeelding opzet ontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
f. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon;
g. Anterieure overeenkomst bestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon (besloten RIS);
h. Correcties ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Huize Loon.