

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een woon-zorgcomplex op de hoek van de Venrayseweg en het 14 Oktoberplein te Overloon.

Nummer:

.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 23 mei 2017

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de hoek van de Venrayseweg en het 14 Oktoberplein te Overloon de voormalige supermarkt en de daar direct omheen liggende bebouwing te slopen om plaats te laten maken voor een nieuw complex met daarin diverse woningen. Op de begane grond zijn commerciële ruimten voorzien met daaronder parkeervoorzieningen. Het bouwvoornemen past niet in het geldend bestemmingsplan "Kom Overloon".

Nadere toelichting

Enige tijd geleden is de supermarkt verhuisd naar een nieuw complex aan de overzijde van het 14-Oktoberplein. In afwachting van een herontwikkeling staat het oude pand en een deel van de direct belendende bebouwing leeg.

De nieuwe ontwikkeling omvat het volgende:

- 5 groepswoningen met elk zes cliëntenkamers voor ouderen;
- 6 woningen met 24-uurs zorg;
- 12 huurwoningen
- 2 penthouses
- 500m² bruto vloeroppervlak voor commerciële doeleinden
- in de kelder voor dit project een voldoende aantal parkeervoorzieningen en berg ruimten
- een ontmoetingsruimte voor de bewoners.

Het plan past niet in het geldend bestemmingsplan omdat de bouw van nieuwe woningen niet wordt toegelaten, respectievelijk op onderdelen beperkt wordt afgeweken van de bouw mogelijkheden.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) biedt ons college de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken dient door uw raad eerst een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven.

Het voornemen om een omgevingsvergunning af te geven, respectievelijk een verklaring van geen bedenkingen aan te vragen, heeft na publicatie op 14 februari 2017 gedurende de periode van 15 februari tot en met 28 maart 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een aantal zienswijzen ingediend. Eén daarvan is op 9 mei weer ingetrokken. Deze zienswijzen zijn niet gericht op de af te geven verklaring van geen bedenkingen. Om u inzicht te geven in de ingebrachte zienswijzen en de manier waarop er met de opmerkingen wordt omgegaan bij de beslissing op de omgevingsvergunning, verwijzen wij u naar bijgevoegde "nota van zienswijzen".

Volkshuisvesting.

De "Structuurvisie Overloon 2010 – 2025" laat een actuele behoefte zien aan woningen die de doorstroming op gang brengen. Voor deze kern betekent dit concreet dat er

rechtstreeks gebouwd moet worden voor de groepen die behoefte hebben aan doorstroming: starters en senioren. De behoefte bestaat dus uit woningen in het goedkope segment. Naar verwachting zal als gevolg van de vergrijzing de behoefte aan woningen met een zorgvoorziening toenemen.

Voorliggend plan bestaat uit goedkope huurappartementen voor starters en uit woningen met verschillende vormen van ondersteunende zorg voor ouderen. Hiermee sluit het ontwikkelingsplan aan op de beschreven vraag naar dit type woningen waarmee aan zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte gehoor wordt gegeven.

Zorg.

Met deze ontwikkeling ontstaat een alternatief zorgcentrum voor Overloon waarnaar reeds lange tijd is gezocht. Het plan wordt privaat ontwikkeld en Pantein huurt voor lange termijn. De gewenste oplevering ligt in 2018.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

De aanvrager heeft er voor gekozen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor: het bouwen, de aanleg van een inrit en afwijkend planologisch gebruik. Op de aanvraag dient door ons college te worden beslist. De aanvraag is mede vergezeld van een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing en voldoet daarmee aan de indieningsvereisten. Alvorens op de aanvraag te kunnen beslissen dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het afgegeven mandaat reikt tot projecten met geen grotere omvang dan 5 woningen.

Rol van de gemeente

Beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Een groot deel van de betreffende bebouwing staat al enige tijd leeg. Leegstand 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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo).

Financiën

Met initiatiefnemer zijn diverse afspraken gemaakt. Afspraken met betrekking tot de financiële afwikkelingen en planschadeclaims maar ook zijn er concrete afspraken gemaakt met betrekking tot de realisering van dit project, niet op de laatste plaats met betrekking tot de realiseringstermijnen. Deze zijn vastgelegd in een anterieure - en een planschadeverhaalsovereenkomst.

Daarmee zijn de (financiële) risico's van de gemeente voldoende afgedekt.

Afstemming andere projecten / derden

Afstemming heeft plaatsgevonden met de 'beleidsnotitie volkshuisvesting'.

Voorlichting

De aanvraag omgevingsvergunning heeft met de ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende stukken zoals diverse onderzoeken en het conceptbesluit, voor iedereen ter inzage gelegen gedurende een periode van zes weken. Van de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken is door een aantal mensen / bedrijven gebruikt gemaakt. De ingebrachte zienswijzen hebben geen van allen betrekking op de af te geven verklaring van geen bedenkingen. Voor de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar eerder vermelde 'nota van zienswijzen' welke reactie deel uit gaat maken van de te nemen beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning.

Voorstel

Voorgesteld wordt om op grond van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van een woon-zorgcomplex op de hoek van de Venrayseweg en het 14 Oktoberplein te Overloon.

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 het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van een woon-zorgcomplex op de hoek van de Venrayseweg en het 14 Oktoberplein te Overloon, horen de volgende bijlagen:

1. r-re/2017/1234 concept raadsbesluit
2. r-re/2017/1487 situatiekaartje
3. r-ver/2015/9375 bouwtekeningen gevels
4. r-ver/2016/9374 bouwtekening plattegronden
5. r-ver/2016/9390 ruimtelijke onderbouwing
6. r-br/2017/212 anterieure overeenkomst t.b.v. het besloten RIS.
7. r-ver/2016/9391 rapportage verkeer & parkeren
8. r-ver/2016/9387 quick scan flora & fauna
9. r-ver/2016/9388 archeologisch onderzoek
10. r-ver/2016/9366 aanvraag omgevingsvergunning
11. r-re/2017/1023 nota van zienswijzen
12. r-re/2017/1024 zienswijzen van mevrouw Nabuurs
13. r-re/2017/1025 zienswijzen van de heren Wilmsen en Peeters
14. r-re/2017/1191 zienswijzen van Achmea namens cafetaria Happy Corner
15. r-re/2017/1425 mededeling van Achmea dat de zienswijzen zijn ingetrokken.