

Verklaring van geen bedenkingen Woon-zorgcomplex Overloon

Nota van zienswijzen.

Na publicatie op 14 februari 2017 heeft gedurende periode van 15 februari tot en met 27 maart 2017 ter inzage gelegen het voornemen om een omgevingsvergunning af te geven voor afwijkend planologisch gebruik en het bouwen van een woon-zorgcomplex op de hoek van de het 14-Oktoberplein, Museumlaan en Vierlingsbeekseweg te Overloon. Tegelijkertijd heeft ook ter inzage gelegen het voorstel aan de gemeenteraad van de gemeente Boxmeer om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Van de geboden gelegenheid om zienswijzen in te dienen is door de volgende personen/bedrijven gebruik gemaakt:

- a. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens Cafeteria Happy Corner, Vierlingsbeekseweg 2 te Overloon.
- b. Mevrouw C. Nabuurs, Venraijseweg 2 te Overloon;
- c. De heren Wilmsen en Peeters, Museumlaan 2 en 9 te Overloon.

Geen der zienswijzen zijn gericht op het voorstel aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Om bij de besluitvorming een zo volledig mogelijk beeld te krijgen wordt deze nota van zienswijzen ter kennis gebracht.

Inhoud

Ad. a. Happy Corner.

Stichting Achmea heeft per brief van 9 mei 2017 de ingebrachte zienswijzen ingetrokken. Verdere behandeling kan hier achterwege worden gelaten;

Ad. b. C. Nabuurs, Venraijseweg 2 te Overloon;
Mevrouw Nabuurs constateert dat:

1. het plan in strijd is met het geldend bestemmingsplan;
2. het ontwerp te weinig rekening houdt met de bestaande bebouwing, de nieuwbouw wordt te hoog en komt te dicht bij de bestaande bebouwing waardoor het dorpse karakter wordt aangetast;
3. haar privacy in het geding komt en
4. de waarde van haar eigendom neemt af.

Beoordeling.

Ad.1. de beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan "Kom Overloon" omdat de bouw van nieuwe woningen niet wordt toegelaten. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte in beperkte mate overschreden. De toelaten hoogte maximaal 10 meter, het nieuwe pand zal op onderdelen met slechts 50 centimeter die maat overschrijden. Op

andere plekken zal de hoogte 11.31 meter bedragen. De hoogste nokmaat, 14.22 meter, wordt gemeten aan de Venrayseweg. De constatering is derhalve juist maar dat is nu juist ook de reden dat deze procedure wordt doorlopen.

Ad.2. Vooraleer tot verdere uitwerking van de plannen is geraakt heeft een duidelijke stedenbouwkundige afweging plaatsgevonden.

Het centrum van Overloon heeft de afgelopen jaren een duidelijke metamorfose ondergaan. Gerefereerd wordt naar de nieuwe supermarkt en de brasserie, beide gelegen aan het 14-Oktoberplein. Onderhavig plan wordt gezien als een afronding van de revitalisering van het Overloonse centrum. Met de voorgestelde bouwmassa wordt een overgang gevormd tussen de lintbebouwing en het centrum.

Voor een nadere onderbouwing en motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die bij de stukken ter inzage heeft gelegen en ook deel uitmaakt van de stukken die tot de besluitvorming zullen leiden.

Ad.3. De kleinste afstand tussen het pand van Mevrouw Nabuurs en de nieuwbouw is ongeveer 27.50 meter. De afstand tot de bestaande bebouwing is 28 meter. Het betreft dus relatief een zeer beperkte afwijking. De pleinfunctie van het 14 Oktoberplein blijft daarmee in tact en wordt de dorpse uitstraling niet aangetast.

Daarnaast is de bebouwing georiënteerd op de Venrayseweg waardoor er nauwelijks invloed zal zijn op de privacy van de bewoners van het betreffende pand.

Ad.4. Planschade is pas aan de orde nadat de betreffende afwijkingen van het bestemmingsplan onherroepelijk zijn geworden. Eventuele planschadevergoeding worden door initiatiefnemer gedragen en maken deel uit van de exploitatie van het project. Er is dus ook geen sprake van een plan dat financieel-economisch niet verantwoord zou zijn.

Ad.c. De heren Wilmsen en Peeters.

Beiden zijn bewoners van de Museumlaan en constateren dat:

1. de Museumlaan niet is betrokken in het verkeersplan;
2. dat aan de achterzijde van het nieuwe gebouw 13 parkeerplaatsen zijn voorzien dat een toename van het verkeer tot gevolg zal hebben en waardoor mogelijk geluidsoverlast zal ontstaan. Dat ook de situering van de boomkransen de bereikbaarheid van de nieuwe parkeervoorzieningen en van hun percelen in de weg zal staan
3. dat zij zich zorgen maken over de hoogte van het bouwplan nabij hun woningen.

Ad.1. in de bijlagen 5 en 6 van het verkeersonderzoek is zichtbaar dat het in de verwachting ligt dat door het nieuwbouwplan geen extra verkeerstoename zal zijn te verwachten op de Museumlaan, anders dan de autonome groei.

Ad.2. de parkeerplaatsen aan de achterzijde zijn alleen bedoeld voor personeel en bezoekers van de bewoners en krijgt geen openbare functie. Dat zal door middels van een bebording ook duidelijk worden aangegeven.

De situering van de boomkransen is inderdaad een aandachtspunt. Op dit moment wordt ook gewerkt aan een nieuw bomenplan voor de Museumlaan. De huidige bomen leiden aan een ziekte waardoor deze beplanting zal moeten worden verwijderd om plaats te maken voor nieuwe gezonde bomen. Bij de uitvoering zal in nauw overleg met deze bewoners de plek van de nieuwe beplanting worden vastgesteld waarbij tevens aandacht zal worden besteed aan een goede bereikbaarheid van de bestaande en de nieuwe te bouwen woningen.

Ad.3. In samenspraak met de stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit is er voor gekozen om de nieuwbouw in de Museumlaan uit te voeren met een kap zodat deze aansluit op de bebouwingsmassa in de directe omgeving. De extra opstand van 1.50 meter ten opzichte van de dakvloer is gecreëerd om een zorgvuldige verhouding te creëren tussen de gevel en de kap. Daarnaast heeft de opstand een tweede functie: zij onttrekt namelijk de dakdoorvoeren en de installaties en de op het dak te plaatsen zonnepanelen aan het zicht.

Conclusie.

1. Geen der zienswijzen heeft betrekking op de door de gemeenteraad af te geven verklaring van geen bedenkingen;
2. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het bouwinitiatief;
3. Wel zal bij de aanpassingen van de aansluitende infrastructuur, en dan met name in de Museumlaan, aandacht worden besteed aan de situering van boomkransen en vormgeving van de inritten.

Boxmeer, 23 mei 2017

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,