

Raadsvoorstel

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7
Datum college : 6 december 2022
Portefeuillehouder : Wethouder Mark Janssen

Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel : RIS 2023-R-9
Datum raad : 2 februari 2023
Agendapunt raad : 15

Samenvatting

Het voormalige woongebied Elderom in Boxmeer is de laatste jaren volledig nieuw opgebouwd. De laatste fase (fase 7) moet nog uitgevoerd worden. Hiervoor is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van 10 grondgebonden woningen en een woon-zorgcomplex ten behoeve van 24-uurs verpleeghuiszorg voor maximaal 21 cliënten met verregaande geheugenproblemen. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, moet hiervoor een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBmrHofEld7-VA01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De woningen in het voormalige woongebied Elderom in Boxmeer zijn een aantal jaren geleden gesloopt en het gebied is in fases opnieuw opgebouwd. De laatste fase (7) is nog niet uitgevoerd. In het geldende bestemmingsplan "Boxmeer-Noord" is dit gebied bestemd tot "Wonen", waarbij op de plankaart een vijftal bouwvlakken zijn ingetekend. Het was de bedoeling dat Mooiland binnen deze bestemming een vijftal blokken van gestapelde woningen (in totaal 38 woningen) zou gaan bouwen. Dit bleek echter niet haalbaar, vandaar dat is nagedacht over een nieuwe invulling van deze locatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het nu voorliggende plan voor 10 woningen (8 halfvrijstaand en 2 vrijstaand) en een woon-zorgcomplex.

Welk resultaat willen we bereiken?

Vaststelling van het bestemmingsplan, waardoor het mogelijk wordt dit bouwproject uit te voeren.



Hoe zag het voortraject eruit?

Over dit plan heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met Mooiland. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat Mooiland afzag van de oorspronkelijke plannen.

Vervolgens is er uitgebreid overleg gevoerd met de ontwikkelaar van het huidige plan.

De plannen zijn (op de locatie zelf) gepresenteerd aan de omwonenden. Hierbij bleek dat er draagvlak was.

Vervolgens is er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit heeft van 28 september tot en met 8 november 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Door dit bouwproject toe te staan, kan de laatste fase van de herontwikkeling van dit woongebied worden afgerond. Het plan voorziet in de behoefte aan de bouw van extra woningen en voorziet tevens in de steeds groter wordende behoefte aan woon-zorgwoningen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, komen er minder woningen dan oorspronkelijk was voorzien. Daar staat echter tegenover dat nu ook voorzien wordt in de behoefte aan woon-zorgwoningen. Voor de onderbouwing van deze behoefte wordt verwezen naar pagina 21 en 22 van de toelichting behorende tot het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening

Financiën

Het kostenverhaal is geregeld in een met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Het is derhalve niet nodig om een exploitatieplan op te stellen.

Met de initiatiefnemers is tevens een planschade-overeenkomst gesloten.

Het bestemmingsplan heeft voor de gemeente derhalve geen financiële consequenties.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Afstemming

Niet van toepassing.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd en treedt na afloop van de inzagetermijn in werking. Er kan nog wel beroep worden ingesteld.

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden, kan omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en het woon-zorgcomplex worden verleend.



Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Toelichting bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7 met bijlagen 1 tot en met 8;
- b. Regels bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7;
- c. Verbeelding bestemmingsplan Boxmeer, Hofstede Elderom, fase 7
- d. Anterieure en planschade-overeenkomst (niet openbaar);
- e. Oriëntatiekaart Hofstede Elderom fase 7, Boxmeer.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar