

Ruimtelijke onderbouwing Kerckenzicht, d.d. 11 december 2013.

Onderstaand is de ruimtelijke onderbouwing voor het 14e appartement in het project Kerckenzicht aan de Steenstraat 48-50-52 te Boxmeer.

Op 28 januari 2010 heeft de gemeenteraad bestemmingsplan Kerckenzicht vastgesteld. Hierin kunnen gestapelde woningen gebouwd worden, op de begane grond mag dienstverlening plaatsvinden en ondergronds moet een parkeergarage van voldoende omvang komen.

Vanwege de GREX is voor dit project op 26 januari 2010 een anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst gesloten (zonder hierin het aantal appartementen op te nemen). Hierin staan de rechten en plichten van beide partijen en ook is daarin het kostenverhaal voor dit project opgenomen.

Op 27 juli 2010 is onder nummer 20100204 de bouwvergunning verleend voor project Kerckenzicht (13 appartementen, ING GEA-automaat, kelder met stallingsgarage) aan Janssen Projecten BV te Wijchen.

Door diverse omstandigheden is de aannemer pas eind 2011 begonnen met de bouw. Helaas is aannemer Janssen Bouw eind 2012 failliet gegaan.

Inmiddels is Bouwbedrijf Wagemakers uit Uden / Oss het project verder aan het afbouwen namens de verzekeringsmaatschappij Woningborg.

Tijdens de verkoopgesprekken in 2011 en 2012 is het plan door Janssen Projecten intern gewijzigd : de ING PIN-automaat is vervallen en daarvoor in de plaats is een 14 appartement voorzien.

Over deze wijzigingen is echter nooit door Janssen Projecten BV met de gemeente gecommuniceerd, maar deze wijziging paste wel in het destijds speciaal gemaakte (postzegel) bestemmingsplan Kerckenzicht.

Hierin was geen maximaal aantal woningen / appartementen opgenomen : dit om zo flexibel mogelijk te zijn en om de kopers zo meer vrijheid te geven in het te kopen aantal m2 vloeroppervlak.

Maar, het aantal van 14 appartementen past niet in het ontwerpbestemmingsplan Boxmeer Centrum dat van 27 feb. t/m 9 april 2013 ter inzage heeft gelegen.

Volgens de gekozen en aangehouden systematiek is op de verbeelding het vergunde aantal woningen van 13 aangegeven.

Op 7 mei 2013 heeft het college van B&W aan de raad voorgesteld om het bestemmingsplan voor deze locatie conform het ontwerp vast te stellen.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Boxmeer Centrum vastgesteld, dat is op 30 juli 2013 gepubliceerd en is op 10 september 2013 in werking getreden.

Het college van B&W kan nu niet direct medewerking verlenen aan het gewijzigde bouwplan met 14 appartementen.

Het extra appartement kan met een zogenaamd "WABO-projectbesluit" vergund worden.

Gezien de gesprekken in het verleden om veel flexibiliteit in vloeroppervlakte en zo ook het aantal appartementen bij de verkoop mogelijk te kunnen maken, is het college bereid om het extra appartement toe te staan.

Omdat het gebouw in zijn omvang niet groter wordt en ook het gevelbeeld nagenoeg niet verandert, maar intern wel wat zaken veranderen, zoals de constructie en de brandcompartimenten, is deze verandering wel omgevingsvergunningplichtig.

Het voorziene en ook daadwerkelijk te realiseren aantal van 24 parkeerplaatsen in de parkeergarage is voldoende.

Het gewijzigde bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit en Bouwverordening 2012.

Er hoeven, gezien het bestemmingsplan Kerckenzicht, geen nadere onderzoeken (zoals bijv. flora en fauna, archeologie, bodem) uitgevoerd te worden.

Ook al wordt er een extra woning toegevoegd, maar omdat het totaal **GEWIKOPEN** vierkante meters vloeroppervlakte niet groter wordt, hoeft er geen nieuwe anterieure exploitatie- en realisatieovereenkomst gesloten te worden.

d.d. 25 FEB 2014

Mij bekend,
Hoofd afd. Vergunningen

GEWIKOPEN BOXMEER	
reg.nr.:	11932
Ingek.:	11 DEC. 2013
Afd.:	12-VER
Kopie:	