

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Structuurvisie	1
1.3	Plangebied	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	3
1.5	Ontwikkelingen	3
2.	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Historische schets	4
2.2	Ruimtelijke structuur	4
2.3	Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden	7
2.4	Uitgangspunten en opgaven	8
3.	STRUCTUURVISIE	10
3.1	Detailhandel	11
3.2	Horeca	12
3.3	Wonen	12
3.4	Wegenstructuur en parkeren	13
3.5	Bouwhoogte	15
3.6	Groen en water	16
3.7	Vertaling structuurvisie in bestemmingsplan	17
4.	BELEIDSKADER	
4.1	Rijk	19
4.2	Provincie	21
4.3	Regio	23
4.4	Gemeente	24
5.	UITVOERINGSASPECTEN	
5.1	Milieuaspecten	26
5.2	Fysieke aspecten	28
5.3	Economische en financiële aspecten	30
5.4	Handhaafbaarheid	30
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	
6.1	Algemeen	31
6.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	31
7.	(VOOR)OVERLEG EN INSPRAAK	33
Bijlagen:		
-	raadsvoorstel	39
-	raadsbesluit met bijlagen	42
-	amendement	49

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het centrum van Boxmeer geldt het uit 1992 daterend bestemmingsplan 'Kom Boxmeer'. In 2001 is een eerste poging gedaan om het bestemmingsplan voor het centrum actueel te houden. Na meerdere voorstudies en rapporten is in februari 2003 het bestemmingsplan Centrumgebied Boxmeer door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan is echter door de Raad van State vernietigd op procedurele gronden. In 2005 is een tweede poging gedaan door een voorontwerp ter inzage te leggen. Door de inspraakreacties en het ontstaan van gewijzigde inzichten over de in dit voorontwerp voorgestelde grootschalige stedenbouwkundige en functionele ingrepen, is destijds besloten de procedure niet af te ronden.

Intussen heeft het centrum van Boxmeer zich steeds verder ontwikkeld en geprofileerd als het centrum van en voor de regio. De gemeente wenst deze functie te versterken en verder uit te bouwen. In het centrum moet plaats zijn voor bij het karakter van Boxmeer passende winkels, publiekaantrekkende voorzieningen, een weekmarkt, woningen, groenvoorzieningen en op de situatie toegesneden parkeervoorzieningen. Bijzondere aandacht is nodig voor de kwaliteit van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

Voor ontwikkeling van het centrumgebied heeft de gemeente een aantal doelen centraal gesteld:

- * behoud en waar mogelijk versterken van de concurrentiepositie van het winkelcentrum;
- * uitbreiden en aantrekkelijker maken van de woonfunctie in het centrum;
- * versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum als verblijfsgebied, met bijzondere aandacht voor het Raadhuisplein en het Wilhelminaplein;
- * rekening houden met en inspelen op cultuurhistorische waarden;
- * een goede bereikbaarheid voor alle vormen van vervoer.

Het nu voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het geldend bestemmingsplan Kom Boxmeer. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in meegenomen anders dan die ontwikkelingen waarvoor al een juridisch-planologische basis (bestemmingsplan, artikel 19-vrijstelling) bestaat en die opgenomen zijn in de Structuurvisie Centrum Boxmeer.

1.2 Structuurvisie

Op 8 december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Centrum Boxmeer vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan het kader voor de gewenste ruimtelijke inrichting van het centrum waaraan initiatieven van burgers en gemeente zullen worden getoetst. Verder vormt de structuurvisie het kader voor diverse concrete uitvoeringsprojecten, waarin visie vertaald wordt naar daadwerkelijke realisatie.



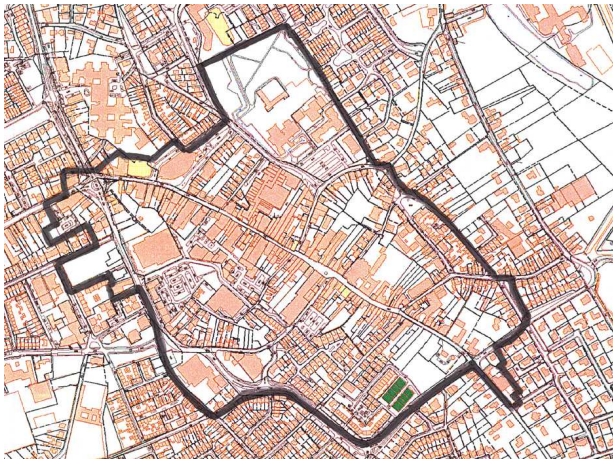
De structuurvisie is geen directe juridisch-planologische planvorm zoals een bestemmingsplan. Er moet daarom een vertaling plaatsvinden van de meer globaal aangeduide visie naar een concreet vastgelegd bestemmingsplan. Deze vertaling van de structuurvisie heeft plaatsgevonden in het voorliggend bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt uitvoeriger ingegaan op de structuurvisie.

1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van Boxmeer. Het gebied wordt begrensd door:

- de achterste perceelsgrenzen van de percelen aan het Raadhuisplein;
- het Burgemeester Hengstplein en de Raetsingel;
- Weijerstaete en de Veerstraat;
- de Markt, de van Coothstraat en de van den Berghstraat;
- de Bocstraat, met een uitstulping ter hoogte van de Sambeekseweg;
- de 'randweg' rond het centrum, bestaande uit de Burgemeester Verkuijlstraat en de Julie Postelsingel met uitstulpingen ter hoogte van de Spoorstraat, Bakelgeertstraat en het ROC.



Omdat het Weijerpark functioneel aanhaakt bij de centrumfunctie en dit park in belangrijke mate de identiteit en de beleving van het centrum bepaalt, is dit park in het plangebied meegenomen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

<i>Naam van het bestemmingsplan:</i>	<i>vastgesteld:</i>	<i>goedgekeurd:</i>
Kom Boxmeer	16-07-1992	5-03-1993
Herziening Veerstraat	29-06-2000	19-12-2000
Boxmeer-Zuid	27-01-2005	30-08-2005
Boxmeer-Oost	22-10-2009	n.v.t.
Kerckenzicht	28-01-2010	n.v.t.
Gemeentehuis e.o.	11-02-2010	n.v.t.
Omgeving Jodenpaadje	15-07-2010	n.v.t.
Parkeerterrein Boomklever	17-06-2010	n.v.t.
Hoek Steenstraat/Raadhuisplein	22-09-2011	n.v.t.

Op de geldende bestemmingsplannen zijn een aantal vrijstellingen verleend:

Artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

27-06-2000 3 appartementen aan de Steenstraat 87;

31-08-2011 45 appartementen aan de Carmelietenstraat-oost (Live Your Loft)

Artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening:

20-07-2004 3 appartementen aan de Steenstraat 42;

05-04-2005 3 appartementen aan de Steenstraat 86 en 88;

28-07-2006 1 woning aan het Kerkpad 3;

08-07-2008 serre hotel Riche, Steenstraat 51;

26-05-2009 24 woningen aan de Marktstraat 15 t/m 43

14-12-2010 60 appartementen, 4 stadswoningen en parkeergarage (Carmelveste).

1.5 Ontwikkelingen

In principe is sprake van een conserverend plan, waarin wel de gebouwde en in aanbouw zijnde projecten (Live Your Loft, Carmelveste, Kerckenzicht en hoek Steenstraat/ Raadhuisplein) meegenomen worden. Projecten die zijn blijven steken in de procedure (Moolenhecken) behouden de huidige bestemming.

Op de toekomstige nieuwe woningbouwlocaties (Juvenaat, Steenstraat-Zuid, Bakelgeert en het terrein aan de Burgemeester Verkuijlstraat langs het Hoogkoor) wordt de bestemming "Wonen" gelegd, maar zonder bouwvlakken, omdat de plannen onvoldoende zijn uitgekristalliseerd. Te zijner tijd worden voor die gebieden aparte bestemmingsplannen in procedure gebracht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie

Door afzettingen van de Maas is tussen de Maasvallei en de hooggelegen Peel een stroomrug ontstaan, die al in de tijd vóór de Romeinen bewoond werd. De Romeinen legden op deze stroomrug de heerweg Nijmegen – Maastricht aan en aan deze weg ontstond een aantal kernen, waaronder Boxmeer. In de Romeinse tijd lag op de huidige plaats van Kasteel Boxmeer al een versterkte vestiging, een castellum. Op de plek van de Sint Petrusbasiliek stond in de vierde eeuw al een klein houten kerkje, dat in de twaalfde eeuw door een stenen kerk vervangen werd. In de crypte onder deze kerk vond rond 1400 het bloedwonder plaats en dit maakt Boxmeer tot een bedevaartsoord.

Langzaam maakte Boxmeer zich los van de invloed van het Land van Cuijk, terwijl het ook onafhankelijk van het Hertogdom Brabant wist te blijven: Boxmeer werd een vrije heerlijkheid. Hierdoor mochten katholieken hun godsdienst in het openbaar blijven beoefenen. Deze vrijheid heeft er voor gezorgd dat Boxmeer zich kon ontwikkelen en uiteindelijk een centrumfunctie voor de regio kreeg.

Boxmeer heeft zich ontwikkeld als een echt straatdorp. Aan de Steenstraat, parallel aan de Maas, ontstond de eerste bebouwing. In het zuidelijke deel van de Steenstraat is dit beeld het beste bewaard gebleven. Hier liggen de meeste gemeentelijke en rijksmonumenten en MIP-bebouwing (Monumenten Inventarisatie Project). Hiermee heeft dit deel een hoge cultuurhistorische waarde en een dorps identiteit. Een andere oude plek is de Markt, gelegen op de hoek Veerstraat, Kerkpad en Marktstraat.

De Steenstraat ligt duidelijk hoger dan het omliggende gebied. Pèdjes en dwarsstraatjes haken dwars op de Steenstraat aan en lopen naar de lager gelegen delen. Vanaf 1900 trok de bebouwing langzaam het lager gelegen achtergebied in via deze pèdjes en dwarsstraatjes. In eerste instantie werd er aan de huidige Burgemeester Verkuijlstraat en Veerstraat gebouwd. De ontwikkeling van Boxmeer raakte in een stroomversnelling, doordat er met moderne technieken een einde gemaakt kon worden aan de natuurlijke isolatie door de Maas en Peel. Stuwen en bruggen werden aangelegd en door de mechanisatie van de landbouw kon de moerassige Peel worden ontgonnen. Na de tweede wereldoorlog groeide Boxmeer snel. In het centrum werden verschillende open ruimten achter de lintbebouwing aan de Steenstraat ingericht als parkeerplaatsen, aangevuld met grootschalige bebouwing. Het hoogkoorgebied is hiervan het meeste sprekende voorbeeld. In die tijd stond het belang van het hoog houden van de bouwproductie vóór dat van cultuurhistorie of stedenbouw. Ze zijn gepland, omdat bewust een aantal percelen opgekocht werden door een ontwikkelende partij om in één keer een groot project te realiseren. Ze lijken lukraak in de ruimte gepositioneerd, waardoor onduidelijk, amorphe open ruimten zijn ontstaan. Samen met de rafelige achterkanten van de Steenstraat zorgen deze grote gebouwen ervoor, dat de verschillende openbare ruimten niet afgebakend en onduidelijk op elkaar aangesloten zijn. Tevens moest bij voorbeeld het beekwater De Biest wijken voor deze ontwikkelingen. De keerzijde is dat Boxmeer door deze ontwikkelingen haar centrumfunctie voor de regio heeft uitgebreid en is gegroeid naar een dorp met ongeveer 12.500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Algemeen

Het stratenpatroon van het centrum van Boxmeer is in zijn hoofdopzet grotendeels overeenkomstig het oorspronkelijke middeleeuwse beloop. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Steenstraat met als uitlopers de Sambeekseweg (richting Sambeek) en de Spoorstraat (richting St. Anthonis), de aftakkingen naar de Veerstraat (naar het vroegere veer naar Gennep) en naar de Beugenseweg (richting Beugen, alsmede door de zuidelijke 'ring', gevormd door de Burgemeester Verkuijlstraat en de Julie Postelsingel. Met name de Steenstraat heeft een groot aantal dwarsstraten en -paden, zowel naar het noordoosten als naar het zuidwesten. De Steenstraat ligt op een hoge zandrug. Daardoor zijn alle dwarsstraten en paden, gezien vanaf de Steenstraat, enigszins aflopend. Als eenheid kent het centrumgebied verschillende ruimtelijke identiteiten en een veelheid aan structuren en patronen, die deels historisch bepaald zijn. In onderstaande beschrijving wordt per deelgebied aangegeven wat de structuren en de karakteristieken van het betreffende gebied zijn.

Steenstraat

Van het centrumgebied is de Steenstraat het sterkste structurele element. Langs de Steenstraat staan de meeste historische gebouwen, waaronder enkele monumenten. Een deel van de Steenstraat bevindt zich in het kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied bestaat uit het noordelijke gedeelte van de Steenstraat (tussen het Raadhuisplein en de St. Petrusbasiliek, aangevuld met twee lussen in noordelijke en in zuidelijke richting (respectievelijk richting het Weijerplein en het Hoogkoorgebied). Op de Steenstraat takken dwarsstraten en paden aan die qua structuur historisch bepaald zijn. Samen met de Steenstraat tonen de dwarsstraten en paden, de deels middeleeuwse structuur van de kern van Boxmeer. Daarnaast bepaalt deze structuur het gewaardeerde en te behouden dorpse karakter van Boxmeer. De kavels gelegen aan de Steenstraat zijn zeer diep en historisch bepaald.



Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel

De Burgemeester Verkuijlstraat, overgaand in de Julie Postelsingel, vormt de hoofdontsluiting van en om het centrumgebied. Deze singel is aangelegd om de Steenstraat te ontlasten. Het is een belangrijke structuurlijn met een eigen dynamiek, maar ruimtelijk onvoldoende als eenheid herkenbaar.

Hoogkoor e.o.

Het zuidwestelijke gedeelte van het centrumgebied, het Hoogkoorgebied, ligt lager dan de Steenstraat en is vanwege de natte grondslag het langst onbebouwd gebleven. Van het hele gebied binnen het centrumgebied liggen hier de belangrijkste opgaven. Dit gebied kent geen duidelijke structuur: noch in ruimtelijk beeld, nog in functionele compositie. Door de interne structuur, de slechte visuele toegankelijkheid vanaf de Burgemeester Verkuijlstraat en door de mengeling van verspreide nieuwbouw met restanten oudbouw komt het gebied warrig en identiteitsloos over. Diepe erven achter de Steenstraat worden voor diverse doeleinden gebruikt: soms als moestuin, soms als parkeerplaats en soms als expeditiehof. Door hun onbebouwde karakter passen ze weliswaar enigszins in de dorpse sfeer, maar ze dragen niet bij aan de verblijfskwaliteit en de belevingswaarde van dit gebied. Aan de Burgemeester Verkuijlstraat, aan de Koorstraat en achter de Steenstraat-zuid liggen verharde parkeerterreinen. Deze groots opgezette terreinen hebben een lage verblijfskwaliteit en de ruimtelijke relatie met de wanden van de winkelpanden is slecht.

Weijerplein e.o.

Het noordoostelijke gedeelte van het centrumgebied, het Weijerplein e.o., is sterk vercommercialiseerd. Hoewel enkele woningen bijdragen aan het dorpse karakter van Boxmeer, heeft de verblijfs- en belevingskwaliteit sterk te lijden onder de vercommercialisering van met name het kernwinkelgebied. Het Weijerplein kent zeer verschillende pleinwanden. Ook de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte kan op strategische plekken, zoals het Weijerplein, verbeterd worden.

Woongebied noord

Ten opzichte van de Steenstraat bestaat een noordelijk en een zuidelijk woongebied. De Steenstraat zelf en het noordelijk deel zijn hoger gelegen en bevatten oudere bebouwing dan het zuidelijke gedeelte. Vooral in het zuidelijke gedeelte van de Steenstraat, met onder andere het Carmelietenklooster, de Varkensmarkt en de St. Petrusbasiliek, en het gebied ten oosten hiervan heeft Boxmeer haar oorspronkelijke Noord Brabantse dorps identiteit behouden. De woonfunctie is in dit gebied goed vertegenwoordigd.

Woongebied zuid

De bebouwing aan de zuidzijde van het centrumgebied sluit functioneel en qua schaalniveau aan op het woongebied ten noorden van de Steenstraat: wonen, dorps en kleinschalig. De architectuur, de cultuurhistorische waarde en de daarmee samenhangende belevingswaarde en ruimtelijke identiteit van het zuidwestelijke gedeelte zijn echter beduidend minder dan die van het woongebied ten noorden van de Steenstraat. Het kleinschalig opgezette woongebied Althof is moeilijk doordringbaar en heeft geen kenmerken van een centrummilieu, noch van historische dorpskern.

2.2.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt gevormd door kijk-, verblijfs- en verkeersruimten. Verblijfsruimten zijn vrij toegankelijk voor het publiek, zoals pleinen en paden in parken. Kijkruimten, zoals plantsoenen, zichtlijnen en vijvers, zijn niet daadwerkelijk betreedbaar, maar visueel maken ze wel degelijk deel uit van de openbare ruimte. De verkeersruimten zijn de straten waar het verplaatsen - per auto, fiets of als voetganger - het hoofdgebruik is. Het centrumgebied van Boxmeer kent een groot oppervlakte aan openbare ruimte. De Steenstraat en de passages als voetgangers-/verblijfsgebied, de parkeerplaatsen als verblijfs-/verkeersgebied en enkele groengebiedjes rondom het Weijerplein. De verblijfskwaliteit en de belevingswaarden zijn op bepaalde gebieden door onduidelijke inrichting van de openbare ruimte laag. In de huidige situatie is de Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel niet als eenheid herkenbaar. De Burgemeester Verkuijlstraat heeft een ander profiel (wegindeling) dan de Julie Postelsingel, die breder is met vrijliggende fietspaden, ventwegen en groenstroken met bomen. De ruimtelijke begeleiding van de Burgemeester Verkuijlstraat bestaat voornamelijk uit wat grootschaligere bebouwing. De begeleiding van de Julie Postelsingel, bestaat juist uit kleinschalige bebouwing in de vorm van eengezinswoningen. Vaak staan deze woningen op relatief grote afstand van de weg.

2.2.3 Ruimtelijke waardering

Op de punten waar de historie van Boxmeer nog het meeste voelbaar is, zijn ook de meeste ruimtelijke kwaliteiten terug te vinden: de Steenstraat, het gebied achter het Carmelietenklooster en het Weijerpark met zijn historische bebouwing. Deze drie delen zijn weliswaar compleet verschillend opgebouwd maar hebben alle wel een eigen en afleesbare structuur. Deze structuur is zeer herkenbaar en belangrijk voor de eigenheid van Boxmeer.

Het centrumgebied ten zuiden van de Steenstraat wordt ruimtelijk gezien, slecht gewaardeerd. Door het ontbreken van een goede oplossing voor de overgang van het historische lint naar de grote maten daarachter, ontstaat hier een chaos in gebruik en ruimtelijk beeld. Een voorbeeld hiervan is het Hoogkooergebied. Het gebied kent momenteel nog een lage bebouwingsgraad, veel verharding en weinig ruimtelijke samenhang. Het is niet herkenbaar als een deel van het centrumgebied.

Ten noorden van de Steenstraat is de overdekte winkelpassage De Kloostertuin ontwikkeld om de overgang van oud naar nieuw te realiseren. Deze passage is op structuurniveau goed, maar de entree aan het Weijerplein laat veel te wensen over. Ook de achterkantsituatie aan de Sint Jozefstraat is ruimtelijk niet acceptabel.

Tot slot verdient de ontsluitingsring, bestaande uit de Burgemeester Verkuijlstraat en de Julie Postelsingel, de nodige aandacht. Deze singel is een belangrijke structuurlijn met een geheel eigen dynamiek. De route is echter onvoldoende als ruimtelijke eenheid herkenbaar. De bebouwing aan de weg is sterk gedifferentieerd en begeleidt nauwelijks de route. Een constant profiel is onontbeerlijk, maar ontbreekt op dit moment.

2.3 Stedenbouwkundige en (cultuur)historische waarden

Boxmeer is in de late Middeleeuwen ontstaan als een straatdorp waarin de route van Beugen naar Sambeek en die naar Sint Anthonis bij elkaar komen. In de dorpskern zijn nog een aantal objecten en patronen aanwezig die verwijzen naar het verleden en de ontstaansgeschiedenis zichtbaar maken:

- Het Boxmeerse landschap is bepaald door de oude loop van de Maas en door de hoge en lage gronden.
- Boxmeer is een straatdorp, met de historische lintbebouwing in de Steenstraat als meest herkenbare component.
- Ontwikkelingsassen komen in de Steenstraat uit, herkenbaar zijn de oude bebouwingslinten richting Kasteel Boxmeer en de Carmelietenstraat.
- Kloostercomplex in de Steenstraat uit de 17e eeuw.

In en om de kern Boxmeer zijn nog enkele oude structuurbepalende lijnen en patronen aanwezig. De Steenstraat wordt als historisch geografische lijn met zeer hoge waarden aangeduid. De oude historische bebouwing, de nog zichtbare historische bebouwingsas en het Noord-Brabantse karakter van het gebied dragen hiertoe bij. In het zuidelijke centrumgebied bevinden zich de meeste historische bouwwerken.

In het centrum van Boxmeer staan de volgende rijksmonumenten:

de kapel bij de Rochusrotonde, het klooster aan de Steenstraat 39, de St. Petrusbasiliek aan de Steenstraat 41, de panden Steenstraat 26, 32, 37, 56, 59 en 92.

Daarnaast zijn er nog een aantal gemeentelijke monumenten:

de dorpspomp op de hoek van Sasse van Ysselstraat/Steenstraat en de panden aan de Carmelietenstraat-oost 22, Kerkpad 2a, Sambeekseweg 2, Steenstraat 3, 44, 54, 62, 69, 69a, 72, 93 en 95, Veerstraat 6 en 19.

Het is niet nodig deze monumenten als zodanig nader aan te duiden op de verbeelding. Het als rijksmonument c.q. gemeentelijk monument aangemerkt worden, is voldoende om ongewenste verbouwing te voorkomen.



tradities

2.4 Uitgangspunten en opgaven

2.4.1 Ambitie

Boxmeer is een goed functionerend winkeldorp, goed toegankelijk, veilig en een multifunctioneel kwaliteitscentrum voor de regio. Het centrumgebied straalt eenheid en saamhorigheid uit en alle functies zijn in een compact gebied bij en door elkaar gelegen. De ambitie is om in te zetten op het versterken van Boxmeer als regionaal voorzieningencentrum met bijzondere aandacht voor de toegankelijkheid voor bezoekers en inwoners, de gastvrijheid en de bovendorpse uitstraling. Leidend is daarbij de middeleeuwse structuur. De hierboven omschreven ambitie is uitgewerkt in een viertal uitgangspunten die de basis vormen voor de ruimtelijke visie op het centrum van Boxmeer.

2.4.2 Bovendorpse maat met een regionale uitstraling

Het centrum van Boxmeer is de centrale plek voor de kern Boxmeer en de omliggende regio. Hier zijn het gemeentehuis, sociale voorzieningen, de winkels, een belangrijk deel van de horeca en de commerciële dienstverlening gevestigd. Het hart van het centrum mag een bovendorpse uitstraling krijgen, d.w.z. een hart dat past bij de schaal, functies en het niveau van de (commerciële) voorzieningen. De openbare ruimtes worden ingericht naar de functie van het gebied en zijn representatief voor het karakter van Boxmeer.

Uit een onderzoek naar commerciële voorzieningen blijkt dat een verbreding van voorzieningen wenselijk is. Het aantal uit te breiden vierkante meters is beperkt, maar door verplaatsing en het herschikken van functies kunnen op bepaalde plaatsen vierkante meters worden toegevoegd. Het is belangrijk om de winkel- en horecafuncties in het centrumgebied te situeren. Gelet op de aanwezige sterke structuur bestaande uit een hoofdstraat met inprikkers (toeleidende wegen, haaks op of in het verlengde van de hoofdstraat gesitueerd) moet dienstverlening (notaris, makelaar, tandarts, kapper etc.) plaatsvinden aan deze toeleidende wegen. Voordeel is dat de entrees naar de Steenstraat sterk verbeteren en de wandeling van de omliggende parkeerplaatsen naar de Steenstraat een beleving op zichzelf wordt. Uitbreiding van voorzieningen daarbuiten is in beginsel niet toegestaan.

2.4.3 Behoud en versterken historische patronen

Het bestaande historische patroon moet in stand gehouden worden. De Steenstraat is het 'parelsnoer' van Boxmeer met daaraan de twee 'diamanten' Raadhuisplein en Wilhelminaplein. De Burgemeester Verkuijlstraat en de Veerstraat vormen de belangrijkste dwarsstraten van de Steenstraat. Daarnaast zijn er smallere en cultuurhistorisch waardevolle dwarsstraatjes, die de koppeling vormen met de (parkeer)pleinen. Kleinschaligheid, individuele architectuur, verspringende rooilijnen direct aan de straat, verschillende bouwhoogten en een diversiteit aan kapvormen zijn kenmerken van deze structuur. Nieuwe ontwikkelingen moeten het nog bestaande patroon in stand houden of daarop een aanvulling vormen met respect voor bovengenoemde kenmerken. Het toevoegen van nieuwe paadjes en intieme hofjes of pleinen moet voortborduren op het historisch gegroeide patroon.

2.4.4 Aantrekkelijk wonen in het centrum

Het centrum is een belangrijk en specifiek woongebied. Gelet op de specifieke samenstelling van het woningaanbod in Boxmeer, biedt het centrumgebied mogelijkheden om hier een ander aanvullend woningaanbod (o.a. appartementen) te realiseren. De woonfunctie van het centrum wordt versterkt. Gelet op het karakter van het gebied wordt uitgegaan van een drietal woonmilieus:

- 'wonen boven winkels' in de winkelstraten;
- 'dorps wonen' in een aantal zones waar overwegend grondgebonden woningen gewenst zijn;
- 'bovendorps wonen' in een aantal zones met dichte bebouwing waar appartementenbouw mogelijk is.

Gedurende de looptijd van de visie dienen er in het centrumgebied een fors aantal woningen gerealiseerd te worden in alle prijsklassen (huur en koop), waarbij gerekend is met een herstel van de woningmarkt (conform beleid volkshuisvesting). Plannen dienen te voldoen aan het actuele gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

2.4.5 Bereikbaar en leefbaar

Een gezellig en gastvrij centrum houdt in dat het centrum goed bereikbaar is met fiets, auto en openbaar vervoer (OV). Er moeten voldoende parkeermogelijkheden zijn. Het gebied zelf moet goed begaanbaar zijn voor voetgangers, fietsers en minder validen. Een centrumgebied dat



Bereikbaarheid

aantrekkelijk is voor alle leeftijdsgroepen beschikt bovendien over een aangename, veilige en duurzaam ingerichte openbare ruimte. Een goede autobereikbaarheid van het centrumgebied is uitgangspunt.

De parkeerruimtes worden via de Julie Postelsingel en de Burgemeester Verkuijlstraat, alsmede via de Steenstraat - Burgemeester Hengstplein - de Raetsingel ontsloten en weggebruikers worden via een goed parkeerverwijssystem naar de diverse parkeervoorzieningen geleid. Ook moet de inrichting van de openbare ruimte en de bomenstructuur bijdragen aan de sturing van de verkeersstromen en de bereikbaarheid. Een eenduidige inrichting van de parkeerroutes – aansluitend op de inrichting van de ring – zorgt voor de begeleiding naar de parkeervoorzieningen. Bij ontwikkeling van woningen en voorzieningen moet de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op peil blijven.

Tot slot is het belangrijk om de leefbaarheid, een gezellige uitstraling en de veiligheid voor langzaam verkeer te waarborgen en te versterken. Fietsers zijn vooral gebaat bij veilige wegen, oversteekplaatsen en fietspaden en bij stallingplaatsen nabij de voorzieningen.

3. STRUCTUURVISIE

De komende jaren wordt ingezet op het vervolmaken van de historische, ruimtelijke structuur van Boxmeer. De aanwezige pleinen moeten een duidelijke omkadering krijgen van representatieve gevels, zodat een goede relatie tussen plein en wand ontstaat. Hierbij moeten de maat en schaal van plein en gevels passend zijn. Geen ruimten waarin je je verliest en geen hoge, blinde gevels, waardoor je een 'unheimisch' gevoel krijgt. Door pleinen te begrenzen met voorkanten van gebouwen en met functies meer dan wonen ontstaat sociale controle, waardoor de verblijfskwaliteit verhoogd wordt.

De gevels aan de dwarsstraatjes moeten 'af' zijn en de straatjes afbakenend, waarbij ook het groen een ondersteunend element kan zijn. Kijkend vanuit de Steenstraat mogen de dwarsstraatjes eerst worden begeleid door zijgevels van de panden aan de Steenstraat. Dat is historisch gegroeid, doordat de Steenstraat als eerste bebouwd is. Verder het achtergebied in moeten de panden met hun voorkant op de straatjes georiënteerd zijn. Ook de entrees van bovenwoningen moeten aan de plein- en straatzijde liggen.

De hoofdverkeersontsluiting bestaat uit een gedeelte van de Burgemeester Verkuilstraat (oude weg) en Julie Postelsingel (1980) met een eigen profiel, maat, schaal en identiteit. Er moet een verschil zijn tussen de bebouwing aan de centrumzijde en de 'buitenzijde'. Het centrum moet 'voelbaar' zijn. Aan de centrumzijde wordt met een hogere dichtheid en kleinere openingen tussen de bebouwing gewerkt. Aan de Julie Postelsingel en Burgemeester Verkuilstraat wordt aangehaakt op de aanwezige woonbebouwing. De woningen worden niet direct ontsloten via deze wegen, maar bij voorbeeld door middel van een parallelweg. Het toepassen van een voortuin en meer robuust openbaar groen is een vereiste om het groene beeld te versterken. Aan de centrumzijde wordt een overwegend gesloten gevelwand gebruikt. Aan de buitenzijde mag de woonbebouwing twee-aan-een, maar ook vrijstaand (geschakeld) zijn. De blokken moeten kleiner zijn dan aan centrumzijde. Incidenteel kan daar waar een accent gewenst is, een groter (appartementen)blok toegepast worden.

Hoog bouwen, alleen waar het kan, waar het ruimtelijk een toegevoegde waarde heeft en met een bovendorpse uitstraling. Hoog wordt vaak met stedelijk geassocieerd, terwijl de ervaring van de bouwhoogte altijd samenhangt met de vrije ruimte waarin het gebouw staat. Daarom is de maximale bouwhoogte afhankelijk van de plek binnen het centrum en de positie ten opzichte van andere gebouwen.

Het groen in de gemeente Boxmeer bevindt zich met name aan de achterkant van de Steenstraat. Verder heeft Boxmeer een prachtig park (Weijerpark) dat door middel van een duidelijke routing met het centrum is verbonden. Het uiterlijk, het functioneren en de samenhang van dit groen moet meer benadrukt worden door deze structurelementen mee te nemen in de visie. Daarbij worden ook relaties gelegd met de Maasheggen en de groene zones die naar het centrum lopen.

Bestaand groen wordt meer beleefbaar en bereikbaar gemaakt. Hier wordt meer ingezet op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit. Het groen dient de beleving van de openbare ruimte te versterken en de fijnmazige, samenhangende structuur te ondersteunen.



3.1 Detailhandel

Boxmeer heeft een divers winkelveorzieningsniveau. Er is beperkte vraag naar uitbreidingen of nieuwe vestigingen, vooral gericht op een meer gevarieerd aanbod en modernisering. De groei bestaat uit vestiging van nieuwe (relatief kleine) winkels en uitbreiding van bestaande winkels. Bij uitbreiding van de bestaande winkels kan het gaan om uitbreiding op de locatie zelf, of een verhuizing naar een groter pand. Daarnaast is er vraag binnen de niet-dagelijkse goederensector. Het betreft hier vooral ontwikkelingen die buiten het centrum vallen en waarvoor een andere geschikte locatie gezocht zal moeten worden.

Kernwinkelgebied

Tussen het Raadhuisplein, het Wilhelminaplein, het Hoogkoor en een deel van de Burgemeester Verkuijlstraat ligt het kernwinkelgebied. De kracht van deze zone zit in de afwisseling van kleinere en grotere winkels uit verschillende segmenten. Binnen dit gebied zijn drie deelgebieden te onderscheiden: accent boodschappen, accent verblijven en verbindingen.



Accent boodschappen

Binnen deze zone, grofweg het Hoogkoorgebied en omgeving, is ruimte voor grote winkels zoals elektronicazaken of supermarkten. De aanwezigheid van supermarkten in het centrum trekt extra winkelpubliek aan en wordt als aanvullend gezien op het overige voorzieningenbestand. De supermarkten moeten dichtbij de parkeervoorzieningen worden gesitueerd. Binnen het centrum wordt geen ruimte geboden voor volumineuze detailhandel als bouwmarkten en tuincentra. Aanvullend op de structuurvisie zijn, na de verplaatsing van Van Neerven Sport naar de voormalige winkelruimte aan het parkeerterrein bij d'n Entrepot, nieuwe hoofdgebouwen toegestaan op de achterzijde van de percelen aan de Steenstraat. Binnen het vigerende bestemmingsplan was bebouwing van deze gronden wel al mogelijk, maar dan als bijgebouwen van winkels aan de Steenstraat.

Accent verblijven

Aan de Steenstraat liggen de meeste centrumvoorzieningen, met de grootste concentratie tussen het Raadhuisplein en het Wilhelminaplein. In het Hoogkoorgebied heeft uitbreiding van het commerciële aanbod plaatsgevonden. De Kloostertuin vormt aan de noordzijde een functioneel sterke verbinding tussen Steenstraat en Weijerplein. De verschillende dwarsstraatjes verschillen in mate van functionele bezetting. In het winkelaanbod zijn alle gangbare branches door en naast elkaar aanwezig. Het noordelijke deel van de Steenstraat heeft een commercieel karakter met de nadruk op winkelen.

Binnen het gebied accent verblijven bevinden zich horecagelegenheden, gericht zich op het winkelend en bezoekend publiek en bestaan onder andere uit broodjeszaken en cafetaria. De sterke relatie met de winkelfunctie blijkt ook uit de openingstijden: dag en avond. Voor deze bedrijven geldt een maximaal toelaatbare oppervlakte van 400 m² per vestiging en deze kunnen zowel in het kernwinkelgebied als in het aanloopgebied gesitueerd zijn.

Verbindingen

De verbindingen in het kernwinkelgebied tussen de Steenstraat en de parkeerpleinen verdienen de aandacht. Deze locaties kunnen door middel van extra commerciële ruimtes een impuls krijgen. Daar waar sprake is van onvoldoende mogelijkheden voor commercieel volume is ruimte voor het cosmetisch aanpakken van de verbindingen met groen en/of kunst gewenst.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze zone geen directe nieuwe mogelijkheden opgenomen. Wanneer zich initiatieven voordoen, zal een afweging plaatsvinden om te beoordelen of uitbreiding van het commercieel volume op deze locaties passen in verhouding tot de rest van het centrum. Er zal dan een aparte juridische procedure doorlopen moeten worden.

Aanloopgebieden

Om Boxmeer nog aantrekkelijker te maken voor bezoekers en winkelend publiek wordt ingezet op het verbeteren van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied zowel vanaf de noord- en zuidzijde van de Steenstraat als vanaf de parkeerplaatsen. Boxmeer zet hier in op dienstverlening die een publieksaantrekkende werking heeft. Een uitzondering hierop is het gebied tussen de Carmelietenstraat-oost en de Sambeekseweg dat weliswaar aanloopgebied is, maar waar met publieksaantrekkende functies terughoudend dient te worden omgegaan.

3.2 Horeca

Het aanbod in Boxmeer is vooral ondersteunend aan de winkelstructuur. Verder zijn er twee horecaconcentraties rondom het Raadhuisplein en het Wilhelminaplein. Op de overige locaties wordt niet gestreefd naar meer horeca, omdat dit ten koste gaat van andere functies als wonen en winkelen. Door de horeca in categorieën in te delen op basis van bijvoorbeeld openingstijden of aard, kan een betere samenhang worden verkregen met bijvoorbeeld winkelfuncties.

Horecaconcentratiegebieden

Langs de Steenstraat ter hoogte van het Raadhuisplein en ter hoogte van het Wilhelminaplein bevinden zich de horecaconcentratiegebieden. De bedoeling is om de horeca geconcentreerd te houden in deze gebieden en in de andere gebieden te ontmoedigen. Het betreft spijs- en drankverstrekkers waar het accent vooral op de avond en nacht ligt. Reden voor aanwijzing van horecaconcentratiegebieden ligt in het feit dat horeca ook overlast kan veroorzaken in de vorm van muziek, geur, (zwerf)vuil, wildplassen, verkeersbewegingen, parkeerbehoefte etc. Ook kan uitbreiding, al of niet met winterterrassen die de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aantasten, niet gehonoreerd worden. Uitgangspunt is dat horeca door deze aspecten het woon- en verblijfsklimaat niet mag bedreigen.



3.3 Wonen

De woonfunctie is in het centrum van Boxmeer sterk vertegenwoordigd, wat een kernkwaliteit is. Slechts enkele panden, meestal met een maatschappelijke of commerciële functie, kennen geen dubbelgebruik met wonen. Wonen zorgt voor levendigheid en sociale controle; niet alleen overdag, maar zeker ook nadat de winkels gesloten zijn. Binnen het centrum zijn verschillende woonmilieus aanwezig, elk met een eigen sfeer en identiteit.

Wonen boven winkels, voorzieningen en horeca

Een voorwaarde voor nieuwbouwprojecten binnen het kernwinkelgebied en het aanloopgebied, is het behouden en versterken van de woonfunctie boven voorzieningen. Het doel is tweeledig. De bewoners vormen potentiële klanten voor de voorzieningen en brengen daarnaast levendigheid na sluitingstijd en dus sociale controle. Indien ruimten boven winkels nu als opslag of kantoor gebruikt worden, moet omvorming tot woningen gestimuleerd worden. Bij het 'wonen boven winkels' verdient het aspect parkeren bijzondere aandacht, omdat de ruimte in het centrum beperkt is. De toegang tot de woningen dient aan de straatzijde gesitueerd te zijn.

Bovendorps wonen

Tegen het kernwinkelgebied en aan de Burgemeester Verkuijlstraat/Julie Postelsingel is ruimte voor ontwikkeling van appartementengebouwen. Datzelfde geldt voor locaties in het hart van het centrum. Ingangen (parkeren uitgezonderd) van de gebouwen dienen aan straten te liggen en niet aan de achterterreinen. De appartementen kunnen binnen verschillende segmenten liggen en geschikt zijn voor starters, senioren of doorstromers.

Dorps wonen

Ten oosten van de Steenstraat wordt ingezet op het behoud van het aanwezige woontype grondgebonden eengezinswoning in de huur- of koopsector. Van oudsher is dit type veelvuldig aanwezig en veel en grote appartementengebouwen zouden dit beeld teveel onderbreken. Uitzondering vormt eventuele nieuwbouw aan de oostzijde van het Weijerplein, de oude locatie van de Box. Hier is ruimte voor zowel dorps als bovendorps wonen in relatie met het voorliggende plein. Ten zuiden van de bestaande woonbuurt aan de zuidkant van de Steenstraat is ruimte voor grondgebonden woningen, maar ook andere typen.

3.4 Wegenstructuur en parkeren

De bereikbaarheid van een plek vergroot de aantrekkelijkheid van die plek niet. Het omgekeerde is waar: indien een plek niet goed bereikbaar is, vermindert de aantrekkelijkheid. Om Boxmeer gastvrij te laten zijn, is de bereikbaarheid daarom van groot belang. Dat geldt niet alleen voor de auto, maar zeker ook voor voetgangers en fietsers. Daarnaast moeten parkeerplaatsen vriendelijk en groen ingericht zijn en moet de routing naar de eindbestemming duidelijk, functioneel en esthetisch goed vormgegeven zijn.

Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting van het centrum wordt gevormd door de Sambeekseweg, Spoorstraat/Sint Anthonisweg, Beugenseweg die aansluiten op de wijde omgeving via o.a. de directe aansluiting op de A73 en/of de A77. Binnen het plangebied vormen de Burgemeester Verkuijlstraat en de Julie Postelsingel de hoofdontsluiting.

Parkeren

In 2008 is een parkeeronderzoek in en om het centrum uitgevoerd, waarbij de uitbreiding van de parkeerschijfzone in 2007 is geëvalueerd. Op de zaterdag bleek de parkeerdruk gemiddeld het hoogst, op enkele plaatsen hoger dan 85%. De geconstateerde problemen hadden met name betrekking op de langparkeerders. Maar omdat deze nog overlooptmogelijkheden hebben net buiten het centrum, wordt dit nog niet als een echt probleem ervaren. In 2010 is een nieuwe parkeerbalans opgesteld, gebaseerd op de Parkeernota 2005. Uit deze theoretische benadering blijkt dat, als het centrum als één geheel wordt beschouwd, de parkeercapaciteit voldoet aan de behoefte, maar dat er geen restcapaciteit aanwezig is. Dit betekent dat iedere ontwikkeling met een extra parkeerbehoefte in de openbare ruimte leidt tot een knelpunt.

Openbaar toegankelijke parkeervoorzieningen

Het centrum kenmerkt zich door een groot aantal relatief kleine parkeerterreinen. Het parkeren vindt daardoor verspreid over het centrum plaats.

Zone parkeerfonds

Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte in principe op eigen terrein moet plaatsvinden. Juist in het centrum is dat niet altijd mogelijk of het is minder gewenst, omdat het

leidt tot een verdere versnippering van de parkeergelegenheid. Ook zijn er bij parkeren op eigen terrein meestal geen mogelijkheden voor dubbelgebruik.

De gemeente heeft voor het centrum van Boxmeer een parkeerbijdrageregeling ingesteld. Het college kan hier ontheffing verlenen van de parkeereis, indien het voldoen aan de parkeereis door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit. Indien het college op grond hiervan ontheffing verleent, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een bijdrage in het Parkeerfonds te storten. De gemeente dient dan binnen 5 jaar deze parkeervoorziening te realiseren. Daarom is in deze structuurvisie een aantal zoekgebieden parkeren aangewezen, zodat compensatie niet ad-hoc plaatsvindt, maar zich concentreert op een beperkt aantal plaatsen.



Zoekgebied parkeren

Het op voorhand al extra parkeerplaatsen aanleggen (niet gekoppeld aan een concrete ruimtelijke ontwikkeling) heeft het gevaar dat het kan leiden tot een grotere parkeerbehoefte (het aanbod schept de vraag). Dat geldt ook voor het tijdelijk als parkeerplaats inrichten van braakliggende terreinen. Daarom worden de zoekgebieden parkeren genoemd die bij nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingericht als parkeerplaats. Vaak zijn dit locaties die ook voor ontwikkeling in beeld zijn, zoals de Box. Nieuwe ontwikkelingen bepalen uiteindelijk welke zoeklocatie het beste kan worden ontwikkeld.

Omdat de planvorming op de ontwikkellocaties nog niet volledig is uitgekristalliseerd, is nu onvoldoende duidelijk waar aanvullende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Het parkeren zal bij de ontwikkelingsplannen worden betrokken via de aparte bestemmingsplannen voor de herontwikkelingen.

Parkeerroute

Ten westen van de Steenstraat worden de inprikkers vanuit de Burgemeester Verkuijlstraat en Julie Postelsingel eenduidig ingericht en op elkaar aangesloten. Door een uniforme inrichting ontstaat niet alleen functioneel (zoals in de huidige situatie) maar ook visueel een duidelijke structuur, waaraan alle grotere parkeerplaatsen zijn gekoppeld. De structuur, een heldere bebording en een goed parkeerverwijssysteem zorgen voor minder zoekverkeer.

Bezoekers kunnen snel een vrije plaats vinden. Concreet betekent dit dat de verbinding Koorstraat - 't Pleintje een meer eenduidige inrichting en profilering krijgt en er ook meer begeleidende bebouwing ontstaat.

Ten oosten van de Steenstraat is het Weijerplein het eindpunt van de structuur, die de diverse parkeerplaatsen (onder andere de parkeerplaatsen onder het gemeentehuis en op het Burgemeester Hengstplein) verbindt. Fysiek kan autoverkeer de achterliggende woonbuurt nog wel bereiken, maar de inrichting van het plein moet ervoor zorgen dat zoekverkeer die keuze niet maakt. Ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de achterliggende woonbuurt, wordt, vanwege de smalle straten, niet gekozen voor een ringstructuur.

Voetgangerszone

Voor wat betreft voetgangers is voorzien in goede en veilige routes naar en binnen het centrumgebied. De Steenstraat is over een groot deel voetgangerszone en gedurende de winkeltijden ook fietsvrij, voetgangers kunnen hier ongehinderd winkelen.

Doorgaande fietsstructuur

De doorgaande fietsstructuren hebben het doel mensen snel en efficiënt van punt A naar B te leiden. De doorgaande fietsstructuren (zowel functioneel als recreatief) mijden de voetgangerszone (Steenstraat e.o.) om conflicten met het winkelend publiek te voorkomen. Deels voeren de doorgaande fietsstructuren langs en over de hoofdontsluitingswegen.

Inprikkers richting centrum en fietsparkeren

Vanaf de Burgemeester Verkuijlstraat, rotonde Rochusplein en de Raetsingel voeren inprikkers naar goede, centrale fietsparkeervoorzieningen dichtbij het verblijfsgebied. Door het faciliteren van een goede infrastructuur en parkeervoorzieningen wordt het gebruik van de fiets bevorderd ten opzichte van de auto. De aanleg van vrijliggende fietspaden langs de Burgemeester Verkuijlstraat tussen de rotonde Rochusplein en de Bilderbeekstraat/Houtstraat is om redenen van verkeersveiligheid en fietscomfort gewenst.

Bevoorradingroute

Voor wat betreft bevoorrading en ontsluitingsstructuur is gekozen voor een structuur, waarbij een deel van de aanloopstraten tevens de bevoorradingroutes zijn. Deze zijn vanaf de hoofdinvalswegen (Sambekseweg, Spoorstraat/Sint Anthonisweg, Beugenseweg) goed te bereiken. Daarnaast wordt binnen de voetgangerszone middels de venstertijden aangegeven op welke tijdstippen het laden en lossen is toegestaan. Hiermee ontstaat zo min mogelijk overlast voor winkelend publiek en omwonenden.

Openbaar vervoer

Het belang van goed openbaar vervoer van en naar het centrumgebied staat voorop. Dit geldt zowel voor de aansluiting op het openbaar vervoer per spoor als voor de bereikbaarheid vanaf de diverse woonkernen in de regio en voor de bereikbaarheid vanaf woonbuurten van Boxmeer. De halteplaatsen Weijerplein, Gemeentehuis, Beugenseweg/Madeleine en Bilderbeekstraat dienen gehandhaafd en op een hoog kwaliteitsniveau gehouden te worden. Het Weijerplein is daarbij als locatie het meest geschikt om uit te bouwen tot eindpunthalte.

3.5 Bouwhoogte

De bouwhoogte moet aansluiten bij het oude Boxmeer, maar er dient ook ruimte te zijn om de bovendorpse ambitie uit te stralen. Uit de architectuur moet de karakteristieke, pandsgewijze opbouw met een sterke pandsgewijze segmentering van de gevelwanden tot uiting komen. Gevels dienen opgebouwd te zijn uit een plint, een middenstuk en een top/dakopbouw. In de gevelritmiek dient tussen begane grond en verdiepingsgevels aansluiting gevonden te worden. Geveldelen en gevelementen dienen een verticaal karakter te hebben (staande ramen). Als gevolg van de keuze voor het historiserend bouwen zullen de panden in aanzicht beëindigd moeten worden met een hellend dakvlak dan wel met een topgevel met een haaks op de weg staande kap.

Maximaal drie lagen + kap of terugliggende vierde laag

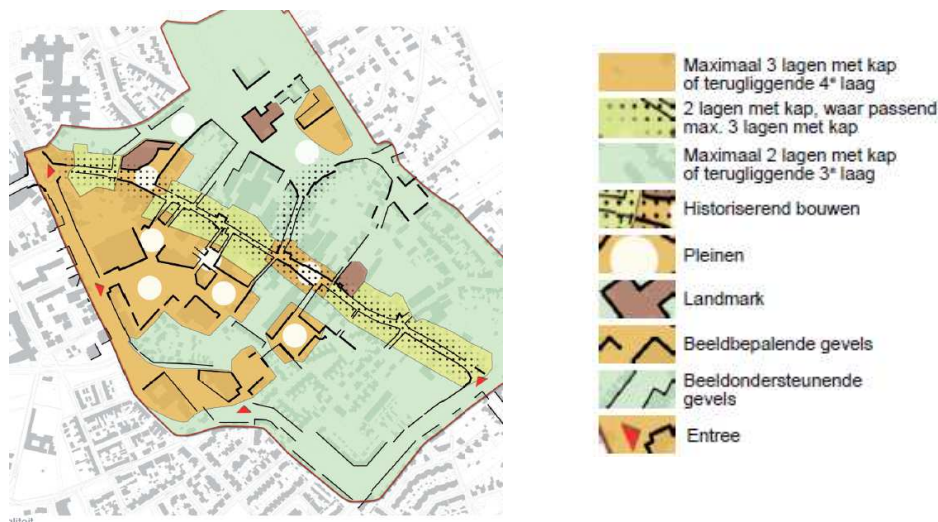
Bebouwing aan de noordoostzijde van de Burgemeester Verkuijlstraat en de noordoostzijde van de Julie Postelsingel mag maximaal drie bouwlagen met kap of een terug liggende vierde bouwlaag hebben, omdat het profiel van deze weg beduidend breder is dan dat van bijvoorbeeld de Steenstraat. Dit geldt ook voor bebouwing grenzend aan de (parkeer)pleinen, omdat zij een grotere open ruimte afbakenen. Daarbij geldt dat in de zone waar historiserend gebouwd moet worden geen terugliggende laag is toegestaan, maar wel een kap.

Twee lagen + kap of maximaal drie lagen + kap

De Steenstraat moet uniform begeleid worden door de gevelwanden. De bebouwing moet opgebouwd zijn uit twee bouwlagen + woonlaag in de kap. Waar passend kan ook drie lagen + woonlaag in de kap. Bebouwing aan het Raadhuisplein en het Wilhelminaplein mogen bestaan uit drie bouwlagen met een woonlaag in de kap. Waar twee of drie lagen met kap zijn toegestaan in de rest van de Steenstraat en het kernwinkelgebied is stedenbouwkundig maatwerk. Belangrijk kader is dat er verspringingen in de goot- en nokhoogte waarneembaar zijn. Deze verspringingen kunnen worden versterkt door ook verschillende bouwlaaghoogten te hanteren.

Maximaal twee lagen + kap of terugliggende derde laag

Overige bebouwing binnen het centrum moet aansluiten op de reeds aanwezige bouwhoogte van maximaal twee lagen met kap. Een terug liggende derde bouwlaag is ook mogelijk. Dit geldt ook voor de historische structuren, maar hier kan wel verdichting plaatsvinden door aaneengesloten te bouwen.



Pleinen

Het Raadhuisplein en Wilhelminaplein zijn de pleinen met de hoogste verblijfskwaliteit. Ze vormen de rustpunten in het drukke winkelconcentratiegebied. De inrichting is aantrekkelijk en toegankelijk. Er is ruimte voor terrassen en bijzondere evenementen in het centrum. De pleinen verlengen de verblijfsduur van bezoekers en toeristen en zijn trekkers voor een nieuw bezoek. Door de maat en schaal van het Weijerplein is de ruimte geschikt voor een functionele invulling. Een gevoel van intimiteit ontbreekt door de grootte van het plein in relatie tot de lage wanden. Het Weijerplein is ingericht als plein waarop geparkeerd wordt en vangt het grootste verkeersaanbod aan de noordzijde van de Steenstraat op. Het plein is verder geschikt voor grotere evenementen. De wens is om dit plein te herinrichten. Bij herinrichting zijn het behoud van het historisch tracé van de Veerstraat en de groene pleinruimte voor De Weijer belangrijke uitgangspunten.

Gevels

Het stelsel van ruimten en routes wordt afgebakend door gevels. Deze gevels definiëren de ruimten, geven een bepaalde maat en schaal en geven samen met de inrichting identiteit aan een plek. De gevels aan belangrijke plekken of routes in het centrum hebben een grote invloed op het beeld en de identiteit van Boxmeer. Beeldbepalende gevels kaderen pleinruimten af; ruimten waar mensen langer verblijven en waar meer ruimte is om de gevel te ervaren. Nieuwbouw moet een meerwaarde hebben voor de pleinen, zowel functioneel als architectonisch. Beeldondersteunende gevels kaderen routes af; ruimten waar mensen passeren. Het is belangrijk dat beeldbepalende en beeldondersteunende gevels op de ruimte of route gericht zijn.

3.6 Groen en water

Het centrum van Boxmeer is arm aan openbaar groen. Het Weijerpark is de enige, maar tevens monumentale, groene ruimte die vrij toegankelijk is. Met name aan de oostkant van de Steenstraat liggen echter ook een aantal particuliere, groene ruimten op binnenterreinen. Deze groengebieden worden gekenmerkt door hun relatief forse formaat en de aanwezigheid van volwassen bomen. De plekken maken niet direct deel uit van een grotere groenstructuur. Het zijn daarom meer groene ruimtes binnen het stedelijk weefsel. Plekken met een vergelijkbaar karakter zijn de ruimten achter sporthal 't Hoogkoor, tussen Burgemeester Hengstplein en Sint Jozefstraat en tussen het gemeentehuis en Madeleine. Omdat deze gebieden particulier bezit zijn, zijn ze kwetsbaar voor ruimtelijke ingrepen. De groene ruimten zijn waardevol als groene ruimte binnen een verstedelijkt gebied en het streven is deze te behouden en beter te ontsluiten.

Groen

Er wordt ingezet op het beter beleefbaar maken van de weinige groene waarden binnen het centrum. De nadruk ligt dus niet op de realisatie van meer groen. Wel zijn ontwikkelingen mogelijk die het groen kunnen ontsluiten voor recreatief medegebruik en dit kan gepaard gaan met enige stedelijke ontwikkeling. Bij particulier groen is, is medewerking van de eigenaar vereist. Tot de mogelijkheden behoren fysieke openstelling, maar ook is het mogelijk om de 'pedjesstructuur' zichtbaar te maken en mogelijk wat extra doorgaande verbindingen te creëren voor langzaam verkeer. Daarnaast kan in de groene ruimtes regenwater geborgen worden. Het ontwikkelen van groengebieden is maatwerk en dient per geval beoordeeld te worden.



Rood/groene ontwikkeling

Om particulier of openbaar groen beleefbaar te maken en te ontsluiten is soms stedelijke ontwikkeling nodig om dit mogelijk te maken. Het gebied rond het Juvenaat is een gebied dat onder strenge voorwaarden ontwikkeld kan worden. Het behoud van het groene karakter dient voorop te staan bij het stedenbouwkundige ontwerp. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de ontsluiting van het terrein voor gemotoriseerd verkeer slechts op één manier mogelijk is en dat de ontsluiting voor langzaam verkeer op meerdere manieren mogelijk is, zodat het gebied openbaar toegankelijk en doorkruisbaar is.

Groene daken

Op bestaande en nieuwe platte daken worden groene daken toegestaan. Door de daken te vergroenen kan ontkoppeling plaatsvinden van het riolsysteem wat geld bespaart, maar ook de fysieke overlast bij extreme regenval wordt op deze wijze beperkt. Verder is een groen dak een goede isolatie tegen warmte en kou én gaat tevens twee tot drie keer langer mee dan een conventioneel dak.

Groen op pleinen

Bij de herinrichting van parkeerplaatsen wordt ingezet op 'vergroening'. De parkeerpleinen vormen voor veel bezoekers een eerste kennismaking met het centrum. Een hoogwaardige inrichting verwelkomt de bezoekers. Groen dient hierin een prominente rol te vervullen. Het draagt bij aan het groene karakter van Boxmeer, maar zorgt ook voor een betere waterafvoer (infiltratie) en is duurzamer dan verhard. Tevens wordt het verblijfsklimaat door het groen vergroot.

Groene assen

Het is belangrijk om de groene ruimten binnen en buiten het centrum met elkaar te verbinden. Door het fysiek verbinden van de afzonderlijke ruimten, ontstaat er een groene structuur. De afzonderlijke groene ruimten vormen de groene parels aan de ketting die relaties hebben met de Maasheggen en de wijken buiten het centrumgebied. Om de assen verder te vergroenen is het aanleggen van geveltuinen mogelijk. Door het toestaan van geveltuinen wil de gemeente een bijdrage leveren aan de verbetering en verfraaiing van de woonomgeving én aan het tegengaan

van de effecten van klimaatverandering. De aanwezigheid van planten en struiken zorgt bovendien voor een aantrekkelijk straatbeeld en brengt de natuur dichterbij de bewoners van gemeente Boxmeer.

Laanbeplanting langs toegangswegen en hoofdinfrastructuur

De komende jaren wordt ingezet op het uitvoeren van het bestaande beleid om de toegangswegen en hoofdinfrastructuur te voorzien van een uniforme laanbeplanting. Hierdoor wordt het centrum afgebakend door een groen lint en krijgt de bezoeker een 'groen' beeld van Boxmeer.

Zichtbaar water

Het opwaarderen van een deel van de Biest vanaf Luneven via het dorp Boxmeer naar de Maas is van belang om het oude beeld van dit deel van het centrum vast te houden, maar tevens ook om de waterhuishouding van het gebied niet verder te verstoren. De Biest is van belang voor de waterberging en infiltratie in de grond van regenwater vanaf een deel van deze omgeving. Het beter ontsluiten en aantrekkelijker maken en houden van dit gebied is nodig. Het oorspronkelijke tracé vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De oude beek wordt weer teruggebracht in de openbare ruimte en zo beleefbaar gemaakt. De beek wordt recreatief toegankelijk gemaakt door het aanleggen van wandelpaden en bankjes. Bij hoge neerslagintensiteiten kan hier ook water geborgen worden.

Waterberging

Water kan (tijdelijk) geborgen worden in open, groene ruimten. Waar dit niet mogelijk is, zijn andere maatregelen noodzakelijk. De parkeerpleinen vormen samen een aanzienlijke oppervlakte 'open ruimte.' Bij herinrichting kunnen deze pleinen zodanig ingericht worden dat overtollig hemelwater geborgen wordt, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekragen of bergingskelders onder de pleinen.

3.7 Vertaling van structuurvisie in bestemmingsplan

De gebiedsindeling uit de structuurvisie is in het bestemmingsplan vertaald met de volgende bestemmingen:

- a. C1: accent verblijven (Steenstraat en Kloostertuin):
 - detailhandel, m.u.v. supermarkten, en reparatie t.b.v. particulieren
 - dienstverlening
 - horeca, categorie I met een maximale oppervlakte van 250 m²
 - supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'
 - wonen (op de bovengelegen bouwlagen).
- b. C2: horecaconcentratiegebieden (Raadhuisplein en Wilhelminaplein):
 - detailhandel, m.u.v. supermarkten, en reparatie t.b.v. particulieren
 - dienstverlening
 - horeca, categorie I en II
 - wonen (op de bovengelegen bouwlagen)
- c. C3: accent boodschappen (Koorstraat, Entrepot plus de achterste gedeelten van de op de Steenstraat georiënteerde percelen).
 - detailhandel, grootschalige detailhandel, behoudens volumineuze detailhandel, en reparatie t.b.v. particulieren
 - dienstverlening
 - horeca, categorie I met een maximale oppervlakte van 250 m²
 - wonen (op de bovengelegen bouwlagen).
- d. Gemengd: aanloopstraten (delen van het Raadhuisplein, Burgemeester Verkuijlstraat, Veerstraat, Steenstraat-zuid en de Weijer).
 - dienstverlening
 - wonen
 - detailhandel, ter plaatse van de aanduiding detailhandel
 - horeca I en II, ter plaatse van de aanduiding horeca
 - supermarkt, ter plaatse van de aanduiding supermarkt.
- e. Wonen: de woongebieden (van Coothstraat, Marktstraat, Althof etc.).

Verspreid over het plangebied komen verder de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijf: het tankstation aan de Steenstraat (omvattende een tankstation, shop, wasstraat en garage) en het garagebedrijf aan de Sambeekseweg plus verspreid over het plangebied enkele nutsvoorzieningen.
- Detailhandel: twee winkelpanden aan de Marktstraat.
- Groen. De in de structuurvisie als groen aangegeven particuliere gronden zijn bestemd naar de functie van het hoofdgebruik: Wonen, maar zonder bouwvlak, zodat bebouwing beperkt wordt tot hetgeen vergunningvrij wettelijk mogelijk is. Het is niet mogelijk om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen voor de aanleg van groene daken.
- Maatschappelijk; de basiliek, het klooster, scholen en ook de locatie voormalige Box.
- Sport: het Hoogkoor.
- Verkeer: de wegen en de parkeerterreinen, die als zodanig zijn aangeduid.
- Water.

Goot- en nokhoogte.

De huidige goot- en nokhoogten zijn typerend voor een verstedelijkte dorpskern als Boxmeer. De agrarische bebouwing bestond uit één laag met een kap met alle functies op de begane grond en opslag onder de kap. De middenstandswoningen en duurdere burgerwoningen, die zich clusterden in de Steenstraat, bestonden uit twee bouwlagen met een kap: beneden de winkel, kantoor of luxe woonkamer, boven het wonen dan wel slapen. Deze karakteristiek is in de structuurvisie als kwaliteit erkend en daarom als uitgangspunt genomen: in de Steenstraat mag de bebouwing bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap en waar passend (met name om het Raadhuis- en Wilhelminaplein) drie lagen met kap. In het bestemmingsplan wordt als standaardmaat opgenomen een maximale goot- en nokhoogte van 7,5 respectievelijk 12 meter. Mits stedenbouwkundig verantwoord, kan ontheffing verleend worden tot een maximale goot- en nokhoogte van 10,5 respectievelijk 15 meter. Dit betekent een geringe verlaging ten opzichte van het geldend bestemmingsplan dat een goot- en nokhoogte van 9 (met vrijstelling 12) respectievelijk 12 (15) meter toestaat. Hierbij wordt opgemerkt dat door de huidige in het Bouwbesluit genoemde minimale interne hoogte voor woningen en het feit dat het plafond in winkels op een hoogte van minimaal 4 meter ligt, ook bij een goothoogte van 9 meter geen vier bouwlagen gebouwd kunnen worden.

Ter compensatie en aansluitend op de praktijk en op de wens om meer wonen op de verdieping(en) te bereiken, wordt de diepte van het hoofdgebouw vergroot van 12 naar 15 meter. Het bebouwingspercentage wordt standaard gesteld op 80. Is de huidige hoogte, diepte en/of bebouwingspercentage hoger, dan wordt de werkelijke hoogte, diepte en/of werkelijk percentage toegestaan.

Een deel van de Steenstraat (tussen “de Pomp” en het Wilhelminaplein) heeft een hoge cultuurhistorische waarde, die ligt in de uitstraling van de gebouwen, aangevuld met de diversiteit in goot- en nokhoogte, de verspringingen en de onderbrekingen in de straatwand. Om meer grip te hebben op eventuele wijzigingen wordt voorgesteld hier de bestaande goot- en nokhoogten vast te leggen.

Schetsboek openbare ruimte.

Met betrekking tot de openbare ruimte is het “Schetsboek openbare ruimte Centrum Boxmeer” vastgesteld. Hierin worden de ontwerpuitgangspunten beschreven en daarmee de richting bepaald, maar op een dusdanig abstractieniveau dat speelruimte voor verdere invulling van ontwikkelingen mogelijk blijft. Een deel van de door vergroening nodige uitbreidingen ten behoeve van parkeren zijn bovendien gelegen op particuliere gronden en voor een ander deel moet nog besluitvorming plaats vinden. Te meer daar sprake is van een conserverend plan worden eventuele toekomstige uitbreidingen niet meegenomen. Hetzelfde geldt, en in nog groter mate, voor de in de structuurvisie aangewezen zoekgebieden voor parkeren.

Uitzondering wordt gemaakt voor de woningen Hoogstraat 6 en 8, die eigendom zijn van de gemeente en waarop in het geldend bestemmingsplan al de bestemming ‘verkeer’ ligt.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft weer de volgende ambities voor Nederland die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040.

- Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.
- De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.
- De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.
- Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.
- Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) beschrijft een aantal projecten en stel per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voorlopig zijn de volgende zes projecten beschreven:

- Mainport ontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorzieningen
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied.

4.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

De klimaatverandering en de daarmee samenhangende stijging van de zeespiegel, nattere winters en hogere neerslagintensiteiten in de zomerperioden vragen een ander waterbeheer in de 21^e eeuw en meer ruimte voor water. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten spraken in het Nationaal Bestuursakkoord Water-Actueel (2008) af dat de regionale watersystemen in 2015 op orde moeten zijn. Samenwerking en afstemming tussen de overheden is hierbij erg belangrijk. In het NBW is afgesproken dat water een medesturend aspect is binnen de ruimtelijke ordening en dat het watersysteem 'op orde' moet worden gebracht. Dit betekent dat het watersysteem robuust en veerkrachtig moet zijn en moet voldoen aan de normen voor wateroverlast, nu en in de toekomst. De watertoets vormt hierbij een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening.

Een bijlage bij het NWP is het stroomgebiedbeheerplan (SGBP) voor de Maas. Dit beheerplan geeft onder meer een beschrijving van het stroomgebied Maas, de doelen voor de oppervlakte- en grondwaterlichamen en een samenvatting van de maatregelen die genomen gaan worden.

4.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid', beter bekend als het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4). In dit beleidsplan wordt voor zeven grote milieuproblemen beschreven dat over dertig jaar forse moeilijkheden worden verwacht wanneer nationaal en internationaal ingrijpen uitblijft:

- verlies aan biodiversiteit
- klimaatverandering
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen
- bedreigingen van de gezondheid
- bedreigingen van de externe veiligheid
- aantasting van de leefomgeving
- mogelijk onbeheersbare risico's.

In NMP4 licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Het NMP4 wil een einde maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Want met de huidige manier van produceren en consumeren schuiven we nog steeds onze milieulasten door naar anderen. Volgens het NMP moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving.

4.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.2 Provincie

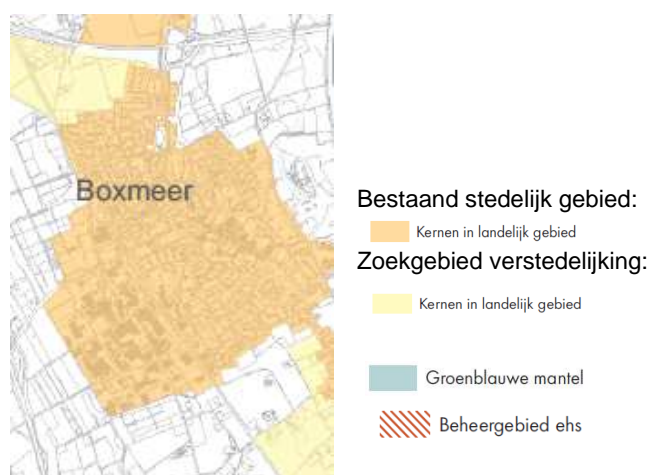
4.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen duidelijk in een structuurvisie te definiëren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben daartoe op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De Structuurvisie, in werking getreden op 1 januari 2011, geeft aan hoe de provincie omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze ruimtelijke belangen en keuzes zijn in deel B in vier structuren geordend:

- a. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.
Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.
- b. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.
Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.
- c. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad.
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.
- d. De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.
Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

4.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De laatst in 2012 gewijzigde Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.



Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van een zorgvuldig gebruik van de ruimte toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering op of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie verder dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

4.2.3 Provinciaal waterplan 2010-2015

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan houdt rekening met duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het is een breed gedragen beleidsplan, omdat het tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met veel belanghebbende (water)partijen in Brabant.

4.2.4 Conclusie

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.3 Regio

4.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het beheergebied is het waterschap verantwoordelijk voor het waterbeheer, het waterkeringenbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. De beleidsuitgangspunten en principes die zij daarbij hanteren staan in het plan. De volgende maatschappelijke doelstellingen voor water zijn geformuleerd:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

4.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2013-2016

Sinds 2006 kent de regio Noordoost Brabant een regionaal convenant Duurzaam Bouwen.

In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend en begin 2013 het derde. Het huidige convenant (2013-2016) heeft als doel om gezamenlijk stappen te zetten richting het verder verduurzamen van gebouwen, met als voornaamste speerpunten:

- energiezuinig (ver)bouwen en het terugdringen van energie- en woonlasten;
- het verbeteren van de levensloopbestendigheid van en in gebouwen;
- het bewustmaken van de eindgebruiker van de meerwaarde van duurzame gebouwen en de mogelijkheden voor het terugdringen van energielasten.

Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties (waaronder Mooiland en Wonen Vierlingsbeek), dertien gemeenten (waaronder Boxmeer) en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven).

4.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)

Samen met de gemeenten in het land van Cuijk is een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De gemeente Boxmeer heeft de beleidsvisie externe veiligheid op 3 februari 2009 vastgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de vijf gemeenten. In 2011 is de huidige beleidsvisie geactualiseerd en is voor de periode 2011-2014 een nieuw uitvoeringsprogramma opgesteld.

4.3.4 Conclusie

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

4.4 Gemeente

4.4.1 Volkshuisvesting

In januari 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose gepresenteerd met daaraan gekoppeld een indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente tot 2020 en een doorkijk tot 2030. De provincie gaat nu uit van een woningvoorraad in de gemeente Boxmeer van 11.825 woningen op 1 januari 2015 en 12.415 woningen op 1 januari 2020. Gezien de voorraad op 1 januari 2012 (11.422) betekent dit dat er vanaf nu tot en met 2014 ruim 400 woningen opgeleverd moeten worden. Vervolgens moeten er in de periode 2015 tot en met 2019 nog eens bijna 600 woningen gebouwd worden. Totaal moet de voorraad in de periode 2012 - 2020 dus met een kleine 1.000 woningen toenemen om in de eigen behoefte te kunnen voorzien.

In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad van Boxmeer ingestemd met de notitie Volkshuisvesting 2010 en daarmee met onder meer de volgende uitgangspunten:

- a. in de kern Boxmeer zal 50% van de nieuwbouw in de huursector plaatsvinden en in de overige kernen 30%;
- b. in de kern Boxmeer vindt minimaal 50% van de opgave op inbreidingslocaties plaats; in de overige kernen heeft inbreiding voorrang boven uitbreiding.

Boxmeer heeft over de hele linie een tekort, waardoor alle harde plannen uitgevoerd moeten worden en er een hoop zachte plancapaciteit planologisch hard gemaakt moet worden. Alleen in de categorie dure koopwoningen is in andere kernen dan Boxmeer op basis van de eigen behoefte geen extra harde plancapaciteit nodig. Harde plancapaciteit is nodig voor circa 2.000 woningen. Het streven is erop gericht om 60% van de te realiseren koopwoningen levensloopbestendig te laten zijn. Dat kan zowel in gestapelde als in grondgebonden vorm. Een deel van de nieuwe koopwoningen zal in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld moeten worden. Daartoe worden individuele bouwkavels uitgegeven. Minimaal 50% van de kwantitatieve woningbouwopgave zal op inbreidingslocaties plaatsvinden.

Voor de kleine kernen geldt als primair uitgangspunt beheer en intensivering. Dit betekent dat inbreiding voorrang heeft boven uitbreiding. Plannen die voor minimaal 50% uit goedkope of levensloopbestendige woningen bestaan, hebben voorrang boven andere plannen. Bij de toetsing wordt voor de goedkope woningen een maximale prijs van € 185.000,- v.o.n. (prijsspeil 1-1-2011) gerekend. Levensloopbestendige woningen voldoen minimaal aan woonkeur en indien mogelijk aan woonkeur plus. Motivatie voor dit toetsingscriterium: het grote tekort aan woningen voor deze doelgroepen en de lage marges op deze woningtypes.

Het programma voor het jaar 2010 en 2011 is geprioriteerd door de plannen te beoordelen op basis van de crisistoets. Dit betekent dat plannen met gemeentelijk grondbezit voorrang krijgen. Daarnaast is er ruimte om plannen waar een substantieel deel huur in zit of plannen voor onder andere koopstarters (goedkope woningen / appartementen / kavels) ook op te nemen. Voor de plannen en initiatieven na 2012 geldt dat ze worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk en volkshuisvestelijk belang, gemeentelijk grondbezit en schriftelijke afspraken of een principe overeenkomst met initiatiefnemers.

4.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013

Het milieubeleidsplan 2010-2013 bevat het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid voor de jaren 2010-2013, de reguliere milieutaken en de doelen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden. Het milieubeleidsplan vormt een 'paraplu' voor de milieuambities voor nu en in de toekomst en legt verbindingen tussen de milieuonderwerpen. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten op 'people' en 'profit', maar het aspect 'planet' is leidend in de gemaakte keuzes.

4.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden

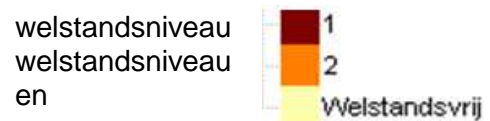
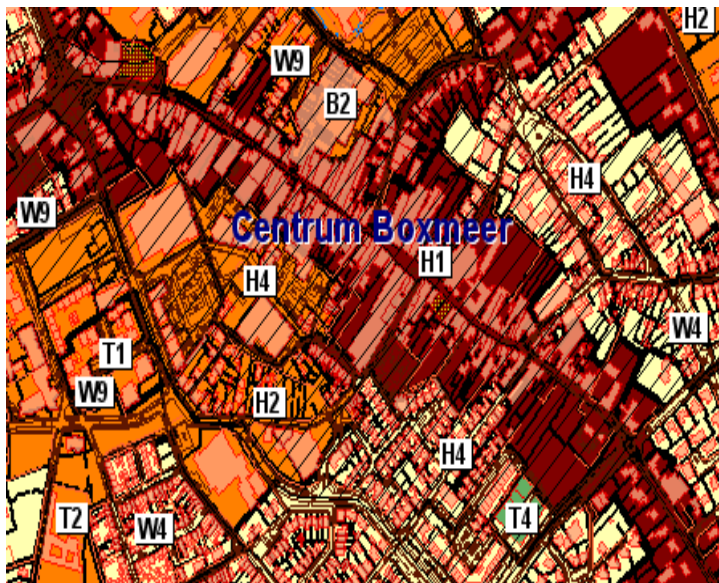
Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging is een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Een van de wijzigingen is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, wordt gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat een hogere waardebesluit niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten en criteria een hogere grenswaarde motiveren. Deze argumenten en criteria kunnen worden geformuleerd en vastgelegd in een eigen ontheffingsbeleid op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen.

De gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een zo laag mogelijke geluidsbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

4.4.4 Welstandsnota 2009

Op 1 januari 2003 is de Woningwet gewijzigd. Een van de wijzigingen had betrekking op de uitoefening van het welstandstoezicht. Ingevolge de Woningwet moeten bouwplannen beoordeeld worden op basis van vooraf vastgelegde welstandscriteria waarin zo concreet mogelijk moet staan wat het criterium 'redelijke eisen van welstand' inhoudt. De beleidsregels van de gemeente Boxmeer zijn in 2004 vastgelegd in de welstandsnota, die op 5 november 2009 vervangen is door de op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad vastgesteld welstandsnota 2009.

In de welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden:



Het niveau van welstand bepaalt in grote lijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria die betrekking hebben op:

- situering
- hoofdvorm
- gevelaanzichten
- materialisatie en detaillering.

4.4.5 Beeldkwaliteitplan

Straks zal aan de gemeenteraad worden voorgesteld om tegelijk met dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader om de invloed van een individuele bouwaanvraag op de omgeving te kunnen beoordelen. Hierdoor ontstaat een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit of blijft de hoge ruimtelijke kwaliteit van een bestaand gebied behouden. Met dit laatste wordt met name bedoeld het zuidelijke deel van de Steenstraat, tussen de dorpspomp en het Wilhelminaplein, dat een hoge cultuurhistorische waarde heeft. In het najaar van 2010 heeft de gemeenteraad vastgesteld dat ontwikkelingen in de Steenstraat in een historiserende stijl moeten worden gebouwd. Dit betekent dat nieuwbouw moet aansluiten op de bestaande bebouwing middels een pandsgewijze opbouw en verticale geleding. Geveldelen en gevelelementen moeten een verticaal karakter hebben (staande ramen). De panden hebben licht verspringende rooilijnen en wisselende nokrichtingen. Gevels moeten zijn opgebouwd uit een plint, een middenstuk en een top waarbij de bovenlaag bestaat uit een zadeldak, mansardekap, piramidekap of schilddak. In het beeldkwaliteitplan wordt dit alles verwerkt.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

5.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO₂-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

Het bodembeleidsplan heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Boxmeer en biedt een overkoepelend kader. De bodemkwaliteitskaart en de regels voor grondverzet uit het bodembeheerplan (2006) zijn nog steeds geldig en het bodembeleidsplan verwijst naar de relevante delen en geeft daar waar nodig aanvullingen.

Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis.

De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.1.5 Geur

De op 1 januari 2007 ingegane de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is niet van toepassing, aangezien er geen geurcontouren over dit gebied liggen.

5.1.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Archeologie

In het voorjaar van 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer de startnotitie archeologiebeleid vastgesteld. In die notitie is een aantal beslispunten vastgelegd ten aanzien van het toekomstige archeologiebeleid in de gemeente Boxmeer. Vervolgens zijn de beslispunten vastgelegd in een beleidsplan met bijbehorende beleidskaart, die uiteindelijk door de gemeenteraad op 14 mei 2009 zijn vastgesteld.

Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Boxmeer verdeeld in vijf gebieden en voor vier gebieden zijn bestemmingsplanregels opgesteld:

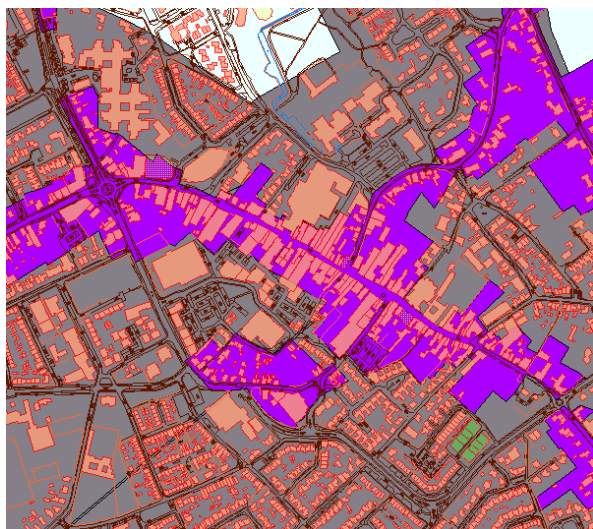
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;








Waarde – archeologie 2: archeologisch waardevol gebied A en B;

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



	Rijksmonument
	Archeologisch waardevol gebied A
	Archeologisch waardevol gebied B
	Archeologisch onderzoeksgebied A
	Archeologisch onderzoeksgebied B
	Gebied met een lage archeologische verwachting
	Water

Conclusie: Het plangebied ligt in Archeologisch waardevol gebied A en in Archeologisch onderzoeksgebied A, zodat twee dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie van toepassing zijn.

5.2.2 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.2.3 Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

5.2.4 Waterhuishouding

Het beleid van het waterschap Aa en Maas is vastgesteld in het Waterbeheersplan 2010 - 2015. Dit plan kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.' Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen
- minimaliseren van wateroverlast
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde)
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan onder andere deze beleidsuitgangspunten:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
- doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'
- hydrologisch neutraal bouwen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

Het plan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe.

5.3 Economische en financiële aspecten

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd en ook aan de voorwaarden van artikel 6.12 is voldaan.

In het onderhavig plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

5.4 Handhaafbaarheid

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Wro bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: in de bestemmingsplanprocedure zijn een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

De gemeente voert een actief handhavingsbeleid. Medewerkers van de gemeente houden zich bezig met het toezicht op de naleving van de Woningwet en de Wro. Het hoofddoel is de controle van de naleving van de verleende vergunningen en het opsporen van illegale bouw.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de regelgeving (regels en verbeelding). In de voorgaande hoofdstukken is reeds op enkele aspecten ingegaan. Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Algemeen

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

6.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook bij de meetregels is de SVBP 2012 grotendeels leidend, aangezien ook de wijze van meten dwingend is voorgeschreven in deze Standaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgevolgd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.
2. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.
4. Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.
5. Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Toelichting op de regels van de opgenomen bestemmingen:

Bedrijf

De bestemming 'bedrijf' ligt op het tankstation op de hoek Steenstraat/Julie Postelsingel, het garagebedrijf aan de Sambeeksweg en op de nutsgebouwen.

Centrum

Onderscheiden worden de bestemmingen 'Centrum 1, 2 en 3'. Binnen Centrum 1 is alleen lichte horeca toegestaan, terwijl binnen Centrum 2 ook middelzware horeca toegestaan is. Binnen Centrum 3 is in tegenstelling tot Centrum 1 en 2 ook grootschalige detailhandel toegestaan.

Cultuur en Ontspanning

Het binnenzwembad/sporthal/fitnessruimte/kegel- bowlingbaan aan de Koorstraat heeft deze bestemming.

Detailhandel

Deze bestemming ligt op de bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied.

Gemengd

De bestemming 'gemengd' ligt op de percelen waar meerdere activiteiten toegestaan zijn en komt vooral voor in de aanloopstraten buiten het kernwinkelgebied. Veelal gaat het hier over detailhandel/dienstverlening op de begane grond en op de verdieping wonen.

Groen

De gronden met deze bestemming mogen worden bebouwd ten behoeve van openbare voorzieningen, nuts-, verkeers- en speelvoorzieningen.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn onderwijsdoeleinden, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke doeleinden toegestaan.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn naast verkeersdoeleinden ook groenvoorzieningen toegestaan.

Water

De gracht om de Weijer heeft deze bestemming.

Wonen

Voor deze bestemming die voornamelijk voorkomt in de woonwijken buiten het kernwinkelgebied en buiten de aanloopstraten, is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. Alleen binnen de aanduiding 'hoofdgebouw' zijn woningen toegestaan. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het hele bouwvlak toegestaan.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming schrijft voor dat het bouwen van bepaalde gebouwen en het uitvoeren van bepaalde werken pas zijn toegestaan na uitvoering van een archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die eerder bij een verleende vergunning is meegenomen niet nog eens meegenomen mag worden bij de verlening van een nieuwe vergunning.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen, alsmede een regeling waarin bepaalde onderwerpen uit de bouwverordening van toepassing verklaard worden.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een algemene afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregel

De procedureregel schrijft voor op welke wijze een voornemen tot het stellen van nadere eisen kenbaar wordt gemaakt en wie, wanneer hierop kan reageren.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In deze artikelen is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. Voor deze bepaling is aansluiting gezocht bij het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. (VOOR)OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 november 2012 tot en met 1 januari 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de ter inzage legging zijn in het kader van het vooroverleg de provincie, de kamer van koophandel, waterschap Aa en Maas alsmede de wijkraad Centrum erop geattendeerd dat het voorontwerp ter inzage komt te liggen en via de site van de gemeente Boxmeer te raadplegen is.

De provincie en het waterschap hebben laten weten geen opmerkingen te hebben. Er zijn 16 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Voor de inhoud en de beoordeling van deze reacties wordt verwezen naar de volgende bladzijden.

Daarnaast zijn ambtshalve in het voorontwerp op de verbeelding de volgende wijzigingen c.q. correcties aangebracht:

- De 8 gesloopte woningen Marktstraat 6 t/m 16 waren gestapeld in plaats van aaneengebouwd, vandaar de aanduiding gs in plaats van aeg.
- Op het gebouw, gelegen achter op het perceel Steenstraat 26a en een paar jaar geleden verbouwd tot appartementengebouw, is de aanduiding hoofdgebouw gelegd.
- Op het perceel Raadhuisplein 13 en 15 lag zowel de bestemming Centrum-2 als de bestemming Gemengd. Deze laatste bestemming is vervallen omdat het hele perceel aan het Raadhuisplein ligt.
- De bestemming Sport op het hoogkoor is vervangen door de bestemming Cultuur en Ontspanning, omdat deze bestemming meer de lading, lees: de activiteiten ter plaatse, dekt.

INSPRAAKREACTIES TEN AANZIEN VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN BOXMEER CENTRUM

1. R-VER/2012/15870 Triplési BV:

Inhoud:

Gevraagd wordt de op de panden Steenstraat 158-160 gelegen bestemming Gemengd te wijzigen in Centrum-1 om zodoende op de begane grond detailhandel mogelijk te maken.

Beoordeling:

Genoemde panden liggen ingevolge de Structuurvisie Centrum Boxmeer aan een aanlooproute en hebben daarom de bestemming Gemengd, wat inhoudt dat daarin wonen, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening is toegestaan. Vestiging van nieuwe detailhandel wordt in de aanloopstraten niet toegestaan. Bestaande detailhandel wordt toegestaan door het betreffende pand aan te duiden met 'detailhandel'. Tijdens de gesprekken over het bouwplan is steeds gesproken over commerciële ruimte (winkels niet-dagelijkse artikelen) met daarboven 8 appartementen. De toevoeging tussen haakjes impliceert dat toegezegd is dat ook detailhandel is toegestaan.

Standpunt:

De bestemming Gemengd handhaven, maar de aanduiding 'detailhandel' toevoegen.

2. R-VER/2012/16326 M.J. Spoor, Steenstraat 30:

Inhoud:

Gevraagd wordt om op de percelen 2579, 3827 en 4311 een wijzigingsbevoegdheid te leggen ten behoeve van de bouw van twee woningen op 4311 en (deel van) 3827, het doortrekken van de weg tussen deze nieuwe woningen en ten behoeve van sloop van gebouwen op 2579 en 3827 en herbouw aaneengesloten hoofdgebouw direct aan de Steenstraat (28).

Beoordeling:

De twee woningen maakten oorspronkelijk deel uit van het complex Carmelveste. Er zijn dan ook geen bezwaren tegen realisering van deze woningen evenmin tegen herontwikkeling van de bestaande bebouwing aan de Steenstraat. Besloten is echter geen wijzigingsbevoegdheden op te nemen en voor nieuwe ontwikkelingen separate bestemmingsplannen in procedure te nemen.

Standpunt:

Geen wijzigingsbevoegdheid opnemen.

3. R-VER/2012/16441 Remmen & Spiertz Advocaten namens familie Peters:

Inhoud:

Gevraagd wordt de maximale bouwhoogte op de percelen Steenstraat 162 en 162a te verhogen tot 14 meter en op het perceel Steenstraat 164 tot 15 meter

Beoordeling:

Op genoemde percelen liggen nu, zoals op vrijwel alle panden, als maxima de werkelijke bouwhoogten (12 meter). Met een omgevingsvergunning kan de maximale bouwhoogte verhoogd worden tot 15 meter.

In de reactie wordt gesproken over een stedenbouwkundig advies over het plangebied rond de Rochusrotonde. Dit advies werd uitgebracht met het oog op een herontwikkeling van het hele gebied aan de Rochusrotonde tot en met de Burg. Verkuijlstraat. Als nu gedacht wordt aan daadwerkelijk realiseren van bebouwing in dit gebied dan is dus sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor een separaat bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht. Tot het zo ver is kan worden volstaan met de huidige bouwhoogten met afwijkingsmogelijkheid.

Standpunt:

De bouwhoogten niet verhogen.

4. R-VER/2012/16470 M. Pieper:

Inhoud:

Opgemerkt wordt dat er geen eisen gesteld worden voor wat betreft de nieuwe woningen rond het Juvenaat.

Beoordeling:

De heer Pieper heeft geconstateerd dat de bestemming op het gebied achter het Juvenaat gewijzigd is van Groen in Wonen. Hij trekt daaruit de conclusie dat het nieuwe bestemmingsplan daarmee woningbouw mogelijk maakt. Deze conclusie is voorbarig want er worden geen aanduiding hoofdgebouwen aangegeven. Dit betekent dat er wel bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden, maar geen woningen want die mogen alleen gebouwd worden binnen de specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw.

Standpunt:

De heer Pieper meedelen dat zijn conclusie te voorbarig is en dat voor het gebied rond het Juvenaat een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht zal worden.

5. R-VER/2012/16471 Behma (Pieper):

Inhoud:

Behma voelt zich zeer benadeeld door de 100% gedraaide visie ten aanzien van detailhandel mogelijkheden in het gebied achter de HEMA en overweegt een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Behma is verder van mening dat de strikte keuze van (historiserend) bouwen tot een ongekende betutteling behoort.

Beoordeling:

Het huidige bestemmingsplan voorziet in het bebouwen van de onder meer de huidige parkeerplaats (eigendom van de gemeente) achter de HEMA/Berkvens. Zoals beschreven in de Structuurvisie Centrum Boxmeer heeft een Distributief Planologisch Onderzoek uitgezonden dat er in Boxmeer geen behoefte is aan uitbreiding van de verkoopvloeroppervlakte, te meer daar landelijk steeds meer winkelpanden leeg komen te staan. De gemeente streeft naar behoud van een compact winkelcentrum en uitbreiding past daar niet in. Bovendien zijn de gronden momenteel in gebruik als parkeerterrein en moeten bij bebouwing alternatieve (dure ondergrondse) parkeermogelijkheden gerealiseerd worden. Historiserend bouwen wordt alleen nagestreefd langs de Steenstraat en een deel van de Veerstraat. Insteek is het versterken van de identiteit van het centrum van Boxmeer.

Standpunt:

Behma berichten dat alle aandacht gericht is op het voorkomen van leegstand van winkels in het voorzieningencentrum en dat uitbreiden van het verkoopoppervlak daar haaks op staat.

6. R-VER/2012/16484 Dhr. en mevr. Tunnissen:

Inhoud:

De heer en mevrouw Tunnissen zijn van mening dat er achter het Juvenaat geen woningen gebouwd moeten worden en merken op dat van gemeentezijde is toegezegd dat er geen doorgang zal komen tussen de panden Veerstraat 13 en 17.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw achter het Juvenaat. Wel zijn er plannen voor woningbouw en als die plannen doorgaan zal dat resulteren in een separaat bestemmingsplan. De eerste plannen voor het gebied voorzien niet in een doorgang naar de Veerstraat.

Standpunt:

Antwoorden dat voor het gebied achter het Juvenaat een separaat bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht.

7. R-VER/2012/16523 Maeselandt:

Inhoud:

Gevraagd wordt het plan Moolenhecken op te nemen omdat het aspect LPG opgelost is. Opgemerkt wordt dat de serre van Riche per abuis de bestemming Verkeer gekregen heeft.

Beoordeling:

Hoewel een paar jaar geleden alle benodigde onderzoeken verricht zijn kan het plan niet rechtstreeks overgenomen worden omdat niet voldaan wordt aan het aspect externe veiligheid. Ook Moolenhecken moet daarom worden beschouwd als een nieuwe

ontwikkeling waarvoor een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht zal moeten worden.

De serre van Riche heeft niet per abuis maar bewust de bestemming Verkeer gekregen. Vanwege de aanwezigheid van leidingen is in principe sprake van een demontabele serre. Er kan eerst sprake zijn van een permanente serre nadat de leidingen (voor rekening van Riche) verplaatst zijn en Riche de ondergrond van de gemeente gekocht heeft. Daarna kan de bestemming Verkeer gewijzigd worden in de bestemming Centrum-2.

Standpunt:

Plan Moolenhecken niet overnemen, ook geen wijzigingsbevoegdheid op het perceel leggen en de bestemming Verkeer ter plaatse van de serre van Riche handhaven.

8. R-VER/2012/16524 J. Hutten:

Inhoud:

Gevraagd wordt de in het huidige bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van een woning op het perceel achter Steenstraat 61 over te nemen.

Beoordeling:

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen realisering van de bouwmogelijkheid.

Standpunt:

De huidige rechtstreekse bouwtitel in het nieuwe bestemmingsplan opnemen.

9. R-VER/2012/16528 B. Driessen namens Property Founders BV:

Inhoud:

Gevraagd wordt het door Kokke & Van Rooij voor de locatie Marktstraat 6 t/m 16 ontwikkeld bouwplan op te nemen.

Beoordeling:

De zes gestapelde appartementen Marktstraat 6 t/m 16 even zijn door Mooiland Maasland verkocht aan Property Founders. Ter plekke kunnen zes appartementen worden teruggebouwd. Wil men bouwen in afwijking van het bestemmingsplan dan hebben wij het over een nieuwe ontwikkeling en zal een separaat bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

Standpunt:

Geen wijzigingsbevoegdheid opnemen.

10. R-VER/2012/16529 B. Driessen namens Vagocom Nederland BV:

Inhoud:

Gevraagd wordt om de herontwikkelingslocaties Voermans en Burg Verkuijistraat 72-76 op te nemen.

Beoordeling:

De procedure voor de locatie Voermans is afgebroken door initiatiefnemer zelf. Kennelijk is/wordt een nieuw plan in procedure gebracht, maar dat zal dan via een separaat bestemmingsplan moeten gebeuren. Dit laatste geldt ook voor de locatie aan de Burg Verkuijistraat.

Standpunt:

Locaties niet meenemen, ook geen wijzigingsbevoegdheid op de percelen leggen.

11. R-VER/2012/16551 en 16553 omwonenden Weijerplein:

Inhoud:

Gevraagd wordt het Weijerplein uit te breiden richting oosten en tussen het plein en de Jacob de Kerlestraat een flinke groenstrook op te nemen.

Beoordeling:

De invulling van de voormalige Box moet nog worden afgewogen. In het 'schetsboek openbare ruimte', dat als leidraad wordt gebruikt voor het herinrichting van het openbaar gebied, is uitbreiding van het Weijerplein in oostelijke richting met een groene omlijsting als mogelijkheid opgenomen. Bebouwing van deze plek is echter ook niet uitgesloten. Waarvoor uiteindelijk ook gekozen wordt, voor het gebiedje zal een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Standpunt:

De omwonende berichten dat momenteel nog niet duidelijk is wat er met deze plek gebeurt en dat straks een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht zal worden.

12. R-VER/2012/16554 G.J.H. Bolink

Inhoud:

De heer Bolink vraagt zich af of de grens van het bestemmingsplan Oost verlegd is en, zo ja, waarom.

Beoordeling:

Zie hierna onder Standpunt.

Standpunt:

Antwoorden dat het onlangs vastgestelde bestemmingsplan De Weijer in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen is en daarmee ook het langs de school gelegen deel van de Jacob de Kerlestraat.

13. R-VER/2012/16555 Kokke & Van Rooij namens H.G.M. Verdijk:

Inhoud:

Gevraagd wordt de bouw van een appartementencomplex op het perceel Burg Verkuijlstraat 34 (uitwerkingsplan 12) mogelijk te maken.

Beoordeling:

Dit plan, gelegen tegen de achterkant van de huidige Jumbo aan de Julie Postelsingel, dateert van 2006. Het project zal middels een separaat bestemmingsplan in procedure moeten worden gebracht.

Standpunt:

Geen wijzigingsbevoegdheid opnemen.

14. R-VER/2012/16556 A.J.P. Jetten:

Inhoud:

Gevraagd wordt op het pand Spoorstraat 2 de bestemming Detailhandel/supermarkt te handhaven, het bebouwingsvlak te vergroten en de goothoogte en bouwhoogte te wijzigen in 6,5 resp. 10 meter. Verder wordt gevraagd de uitrit naar de Bakelgeertstraat in het bestemmingsplan mee te nemen.

Beoordeling:

De locatie wordt in de Structuurvisie niet als centrumgebied aangemerkt. In aansluiting op het eerste deel van de Steenstraat vanaf de Rochusrotonde, dat beschouwd wordt als aanlooproute, ligt op het perceel de bestemming Gemengd met, gelet op het laatste gebruik, de aanduiding 'supermarkt'. Dit betekent dat vestiging van een nieuwe supermarkt wel mogelijk is, maar niet de vestiging van overige detailhandel. Uitbreiding van het verkoopoppervlak staat immers haak op het streven om leegstand van winkels in het voorzieningencentrum te voorkomen.

Op het perceel ligt, zoals op vrijwel alle panden, als maximum de werkelijke bouwhoogte (4 meter). Het college heeft op 12 juli 2012 ten aanzien van een door de heer Jetten ingediend plan voor het uitbreiden van het pand besloten dat er geen ruimtelijke beleidsmatige belemmeringen zijn en dat er geen extra stedenbouwkundige eisen gesteld worden aan het initiatief. Dit initiatief hield vergroting van het bouwvlak met 300 m² en bouwen op de verdieping van het pand in. Het is daarom logisch dat het bouwvlak vergroot wordt en de goot- en bouwhoogte verhoogd wordt naar 6,5 respectievelijk 10 meter.

De uitrit op de Bakelgeertstraat (geen eigendom van de gemeente) hoort bij de locatie Spoorstraat 2 en het is daarom logisch dat deze in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Vervolgens is het logisch dat het bijzonder woongebouw Bakelgeertstraat 78 t/m 78d en de woningen Bakelgeertstraat 80 en 82, die tussen deze uitrit en de Burg Verkuijlstraat (in bestemmingsplan Boxmeer Zuid) worden meegenomen.

Standpunt:

- a. bestemming Gemengd met aanduiding 'supermarkt' handhaven;
- b. bouwvlak met 300 m² vergroten;
- c. maximale goot- en bouwhoogte verhogen naar 6,5 respectievelijk 10 meter;
- d. westelijke grens van het bestemmingsplan verschuiven zodat de inrit naar de Bakelgeertstraat binnen het plangebied komt te liggen.

15. R-VER/2013/3 Dhr. en mevr. Vissers, Veerstraat 21-23:

Inhoud:

De heer en mevrouw Vissers zijn van mening dat er op het terrein achter het Juvenaat geen woningen gebouwd moeten worden. Daarnaast wordt gevraagd om duidelijkheid te geven over eventuele nieuwbouw op de locatie van de Box.

Beoordeling:

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in woningbouw achter het Juvenaat. Wel zijn er plannen voor woningbouw en als die plannen doorgaan zal dat resulteren in een separaat bestemmingsplan.

De invulling van de voormalige Box moet nog worden afgewogen. In het 'schetsboek openbare ruimte', dat als leidraad wordt gebruikt voor het herinrichting van het openbaar gebied, is uitbreiding van het Weijerplein in oostelijke richting met een groene omlijsting als mogelijkheid opgenomen. Bebouwing van deze plek is echter ook niet uitgesloten. Waarvoor uiteindelijk ook gekozen wordt, voor het gebiedje zal een separaat bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Standpunt:

Antwoorden dat zowel voor het gebied achter het Juvenaat als voor de locatie de Box separate bestemmingsplannen in procedure zullen worden gebracht.

16. R-VER/2013/35 Poelmann Van den Broek Advocaten, namens Belin:

Inhoud:

Gevraagd wordt om de bestemming Wonen te wijzigen in Gemengd om zakelijke dienstverlening op de begane grond van de woningen Carmelveste mogelijk te maken. Verder wordt gevraagd op deze locatie geen aanduiding hoofdgebouw op te nemen, maar een bebouwingspercentage en een maximaal aantal woningen.

Beoordeling:

De locatie Carmelveste wordt in de Structuurvisie aangemerkt als woongebied en niet als aanlooproute. Het gebied maakt dus geen deel uit van het voorzieningencentrum. Omdat uit het hierboven genoemde dpo gebleken is dat er geen behoefte is aan uitbreiding van het voorzieningencentrum, is er geen aanleiding het gebied aan het voorzieningencentrum toe te voegen door de bestemming Wonen te wijzigen in Gemengd. Overigens zou wijziging in de bestemming Gemengd leiden tot een grotere parkeerbehoefte en daarvoor is in de omgeving onvoldoende ruimte aanwezig.

De vergunning voor dit project is na een jarenlange procedure eindelijk onherroepelijk. Het project is daarom als 'bestaand' beschouwd en integraal in het bestemmingsplan opgenomen. Richting omwonenden is het zeer ongewenst om nu op het perceel een meer globale bestemming te leggen om zo schuiven van de woningen mogelijk te maken. Indien voortschrijdend inzicht leidt tot een grote wijziging van het bouwplan, dus van de verleende vergunning, dan zal een separate procedure doorlopen moeten worden.

Standpunt:

Bestemming Wonen handhaven en het verzoek om de locatie globaal te bestemmen, afwijzen.

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Boxmeer Centrum.

Nummer:

8a.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 7 mei 2013

Aanleiding

Het vigerend bestemmingsplan Kom Boxmeer is vastgesteld in de raadsvergadering van 16 juli 1992. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat elk bestemmingsplan binnen tien jaar na vaststelling opnieuw wordt vastgesteld. Als de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en bijbehorende regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, dan kan uw raad besluiten geen nieuw bestemmingsplan vast te stellen, maar het geldend bestemmingsplan met tien jaar te verlengen. Wordt binnen de tien jaar geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld c.q. een besluit tot verlenging genomen, dan vervalt de bevoegdheid tot het innen van leges. Bestemmingsplannen die op grond van de vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen en ouder dan tien jaar zijn, moeten voor 1 juli 2013 vervangen of verlengd zijn. Verlenging van het Komplan is naar onze mening niet aan de orde, niet alleen omdat dit plan al ruim twintig jaar oud en op de oude Wet op de Ruimtelijk Ordening gebaseerd is, maar ook omdat in de afgelopen jaren in het centrum van Boxmeer een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden hebben via (tot 2008) artikel 19-procedures en postzegelbestemmingsplannen. Als basis voor het nieuwe bestemmingsplan dient de door uw raad op 8 december 2011 vastgestelde Structuurvisie Centrum Boxmeer. De structuurvisie geeft immers richting aan de gewenste ontwikkeling van het centrum en verdere concretisering hiervan moet gegeven worden in een nieuw bestemmingsplan.

Nadere toelichting

Van 21 november 2012 tot en met 1 januari 2013 heeft een voorontwerp ter inzage gelegen. Daarop zijn 16 inspraakreacties ontvangen. De ingekomen reacties, de beoordeling ervan en onze standpunten zijn verwoord in een notitie die integraal in hoofdstuk 7 van de toelichting is opgenomen.

Een aantal reacties hielden in het verzoek om bouwplannen rechtstreeks op te nemen of op het betreffend gebied een wijzigingsbevoegdheid te leggen. Wij hebben er in november 2012 echter bewust voor gekozen alleen de vergunde projecten rechtstreeks in het nieuwe bestemmingsplan mee te nemen. Projecten die zijn blijven steken in de procedure behouden de huidige bestemming en als de tijd rijp is, zullen voor die gebieden en voor nieuwe woningbouwlocaties aparte bestemmingsplannen in procedure genomen moeten worden. Daarom zijn er ook geen wijzigingsbevoegdheden op percelen gelegd. Wij hebben hiertoe besloten om de volgende redenen:

1. Opnemen van wijzigingsbevoegdheden zou ongetwijfeld geleid hebben tot talrijke zienswijzen die gericht zouden zijn op een of meer bouwprojecten. Dit zou vertragend weken waardoor vaststelling in juni in gevaar zou kunnen komen.
2. Zoals gezegd is het nieuwe bestemmingsplan gebaseerd op vooral de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Centrum Boxmeer. De discussie in uw raad dient dan ook te gaan over de opzet van het bestemmingsplan en niet over bouwprojecten.
3. Als een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, dan moeten wel de randvoorwaarden, zoals aantal woningen, maximale hoogte, parkeren etc., bekend zijn. Bij enkele plannen bestonden en bestaan nog te veel onduidelijkheden om die voorwaarden te kunnen vaststellen.

R-VER/2013/3679 / RIS 2013-248

Beoordeling van de inspraakreacties heeft geleid tot een ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 27 februari tot en met 9 april 2013 ter inzage heeft gelegen. Er zijn twaalf zienswijzen ingediend.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Indien op 1 juli 2013 geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld dan vervalt de bevoegdheid tot het innen van leges in het centrum van Boxmeer.

Rol van de gemeente

De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

1. Adviesbureau B. Driessen (namens de heer M. Pieper);
2. De heer H. Bongers;
3. Poelman Van den Broek (namens Belin BV);
4. Stichting Centrummanagement Boxmeer;
5. Remmen & Spiertz Advocaten (namens de familie Peters);
6. Vereniging van vastgoedeigenaren Centrum Boxmeer;
7. ODC BV;
8. Juridisch Adviesbureau Van Woerkom (namens de heer L. Jansen);
9. Adviesbureau B. Driessen (namens Vagocom Nederland BV);
10. De heer en mevrouw De Roover;
11. Amarel BV;
12. Maeselandt BV.

Voor de inhoud en beoordeling van deze zienswijzen, die alle tijdig zijn ingediend, verwijzen wij korthedshalve naar bijlage I.

De beoordeling van de zienswijzen heeft tot gevolg een aantal aanpassingen, die samengevat zijn in bijlage II.

Daarnaast stellen wij voor de volgende ambtelijke correcties in het ontwerp aan te brengen:

- Aan de nieuwe eigenaar van het pand Veerstraat is al in 2011 meegedeeld dat de vestiging van een afhaal- en brengservicepunt voor maaltijden in dit voormalig kantoor van het Boxmeers Weekblad toegestaan is. Door persoonlijke omstandigheden is pas onlangs begonnen met de interne verbouwing. De Veerstraat is een aanloopstraat waarin geen vestiging van nieuwe horeca is toegestaan. Gezien de toezegging in 2011 moet het pand beschouwd worden als een bestaand horecapand in een aanloopstraat. Om deze reden wordt op het pand, zoals op alle bestaande horecapanden aan de aanloopstraten, de aanduiding 'horeca' aangebracht.
- De activiteiten in het pand Veerstraat 23 werden gezien als ondergeschikt en gelieerd aan een aan huis gebonden beroep (antiquair). Daarom is op het pand de bestemming Wonen gelegd. Bij nader inzien is hier duidelijk een winkel gevestigd en wordt niet voldaan aan de voorwaarden, dat de omvang van de activiteit niet meer dan 60 m² mag bedragen en dat er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat. De bestemming Wonen moet daarom gewijzigd worden in Detailhandel.
- Met name in de Steenstraat zijn aan de voorgevels van de panden luifels, zonneschermen en reclameobjecten bevestigd die in de meeste gevallen uitsteken boven de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen bouwwerken zijnde, worden opgericht. Met name luifels (overkappingen) vallen niet onder deze categorie. Voorgesteld wordt deze alsnog mogelijk te maken met een omgevingsvergunning.

Wettelijke basis

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

Financiën

In hoofdzaak wordt de bestaande situatie vastgelegd. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen gemaakt worden, is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden zes weken ter inzage gelegd.

Voorstel

Wij stellen voor:

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig bijlage I;
2. de zienswijzen van Adviesbureau Driessen (namens de heer M. Pieper), Stichting Centrummanagement Boxmeer, Remmen & Spiertz Advocaten (namens familie Peters), Adviesbureau Driessen (namens Vagocom) en Maeselandt ongegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de Vereniging van Vastgoedeigenaren, ODC en de heer en mevrouw De Roover gegrond te verklaren;
4. de zienswijze van Amarel deels gegrond te verklaren;
5. de zienswijzen van de heer H. Bongers, Poelman Van den Broek (namens Belin) en Adviesbureau Van Woerkom (namens de heer L. Jansen) deels gegrond deels ongegrond te verklaren;
6. het bestemmingsplan Boxmeer Centrum vast te stellen overeenkomstig het bij het besluit behorende ontwerp, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II;
7. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk maakt plannen, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Boxmeer Centrum.

Nummer:

8a.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 mei 2013;

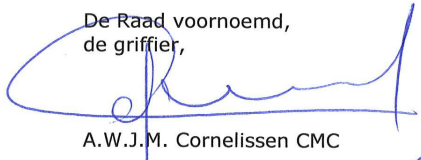
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Bijlage I;
2. de zienswijzen van Adviesbureau B.J.G. Driessen (namens de heer M. Pieper), Stichting Centrummanagement Boxmeer, Remmen & Spiertz Advocaten (namens familie Peters) en Maeselandt b.v. ongegrond te verklaren;
3. de zienswijze van Adviesbureau B.J.G. Driessen (namens Vagocom Nederland B.V.) gegrond te verklaren en de percelen sectie D nummers 5472, 6430, 6431 (deels), 6972 en 7050 (deels) buiten het bestemmingsplan Boxmeer Centrum te houden, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte gewijzigde verbeelding;
4. de zienswijzen van Vereniging van Vastgoedeigenaren Centrum Boxmeer, ODC bv en de heer en mevrouw De Roover gegrond te verklaren;
5. de zienswijze van Amarel b.v. deels gegrond te verklaren
6. de zienswijzen van de heer H.T.A. Bongers, Poelmann Van den Broek N.V. (namens Belin B.V.) en Juridisch Adviesbureau Van Woerkom (namens de heer L.P. Jansen) deels gegrond deels ongegrond te verklaren;
7. het bestemmingsplan Boxmeer Centrum vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP13BmrCentrum-ON01, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II;
8. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk maakt plannen, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen CMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Bijlage I: ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN BOXMEER CENTRUM

A. ONTVANKELIJKHEID

Vanaf 27 februari tot en met 9 april 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Boxmeer Centrum ter inzage gelegen. Er zijn twaalf zienswijzen ingekomen, die alle tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingebracht door:

1. Adviesbureau B. Driessen, Brugstraat 226, 6591 BH Gennep, namens de heer M. Pieper;
2. De heer H. Bongers, Steenstraat 53, 5831 JB Boxmeer;
3. Poelman Van den Broek Advocaten, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen, namens Belin BV;
4. Stichting Centrummanagement Boxmeer, Grotestraat 7, 5821 AA Vierlingsbeek;
5. Remmen & Spiertz Advocaten, Postbus 52, 5830 AB Boxmeer, namens de familie Peters;
6. Vereniging van vastgoedeigenaren Centrum Boxmeer, Veerstraat 36a, 5831 JN Boxmeer;
7. ODC BV, Steenstraat 1, 5831 JA Boxmeer;
8. Juridisch Adviesbureau Van Woerkom, Hoge Akker 5, 5447 PN Rijkevoort, namens de heer L. Jansen;
9. Adviesbureau B. Driessen, Brugstraat 226, 6591 BJ Gennep, namens Vagocom Nederland BV;
10. De heer en mevrouw De Roover, Steenstraat 44, 5831 JG Boxmeer;
11. Amarel BV, Steenstraat 38, 5831 JE Boxmeer, namens hotel Riche;
12. Maeselandt BV, Steenstraat 38, 5831 JE Boxmeer.

B. INHOUD EN BEOORDELING

1. Adviesbureau Driessen, namens de heer M. Pieper

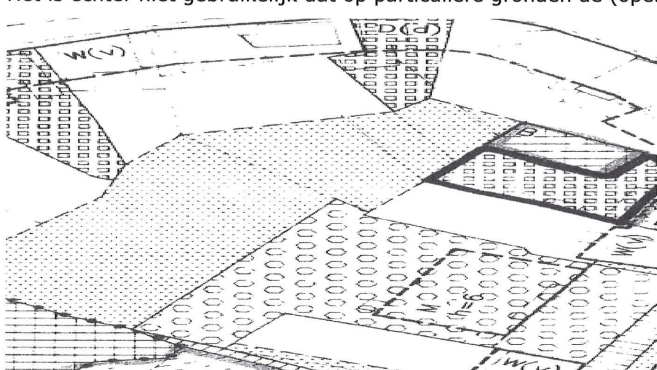
Inhoud:

Gevraagd wordt om op de gronden van het Juvenaat de bestemming Groen te handhaven.

Beoordeling:

In het geldend plan heeft het perceel gelegen achter het Juvenaat inderdaad de bestemming Groen, evenals de achterste delen van de percelen Veerstraat 27, 29 en 31.

Het is echter niet gebruikelijk dat op particuliere gronden de (openbare) bestemming Groen gelegd



wordt, te meer daar die gronden in de regel als tuin in gebruik zijn. Daarom hebben alle particuliere percelen in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde bestemming als het huisperceel: Wonen dus. Er is echter geen aanduiding hoofdgebouw aangegeven zodat de bouw van nieuwe woningen niet mogelijk is. Wel mogen hier bij de woning behorende bouwwerken worden opgericht.

Voorstel: de zienswijze ongegrond verklaren.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 27 juni 2013

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

2. De heer H. Bongers

Inhoud:

Gevraagd wordt om op het perceel Steenstraat 53-55a de maximale goothoogte en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken te handhaven op 6 c.q. 9 meter, de maximale hoogten in het geldend bestemmingsplan of indien mogelijk te verhogen naar 7 c.q. 10 meter.

Beoordeling:

In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken respectievelijk 4 en 6,5 meter. Hiermee wordt meer recht gedaan aan de dorps omgeving. Omdat het bestemmingsplan in principe noch in het geldend noch in het nieuwe bestemmingsplan winkelfuncties op de verdieping toestaat, betekent deze verlaging ten opzichte van het geldend bestemmingsplan geen beperking van de mogelijkheden.

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen op het perceel Steenstraat 53-55a respectievelijk 10,5 en 15 meter bedragen. Op plekken waar een lagere hoogte is toegestaan, kan met een omgevingsvergunning een hogere goot- en bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 10,5 respectievelijk 15 meter. Voorwaarden hierbij zijn dat de verhoging uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Deze afwijking van de bouwregels ontbreekt momenteel voor bijbehorende bouwwerken. Bij nader inzien stellen wij voor die toe te voegen en met een omgevingsvergunning een hogere goot- en nokhoogte tot maximaal 6 respectievelijk 9 meter toe te staan. Het is echter niet de bedoeling dat daarmee bijbehorende bouwwerken met twee bouwlagen ontstaan. Als aanvullende voorwaarde stellen wij dan ook voor dat de verhoging niet mag leiden tot het ontstaan van een tweede bouwlaag.

Voorstel: de zienswijze deels gegrond verklaren.

3. Poelman Van den Broek Advocaten namens Belin BV

Inhoud:

Gevraagd wordt om ter plaatse van het project Carmelveste (aan het Burgemeester Verkuijplein):

- de goothoogte en bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de verleende vergunning;
- aan de achterzijde van blok C de grens van het hoofdgebouw zodanig te verruimen dat zowel de galerij als de uitstulping tot het hoofdgebouw behoren;
- de bestemming te wijzigen in Gemengd om zodoende op de begane grond zakelijke dienstverlening mogelijk te maken.

Beoordeling:

Ad a. en b. De verbeelding wordt op deze punten aangepast. Gebleken is dat bij het verlenen van de vergunning voor wat betreft het peil uitgegaan is van de bovenkant van de begane grond. In bestemmingsplannen wordt uitgegaan van de hoogte van de weg of, indien het gebouw niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein.

Ad c. Het Burgemeester Verkuijplein ligt, zoals uit onderstaande tekeningen blijkt, niet in een aanloopgebied. Volgens de structuurvisie ligt hier de nadruk op de functie Wonen, expliciet dorps wonen.



Voorstel: de zienswijze voor wat betreft a. en b. gegrond en voor wat betreft c. ongegrond verklaren.

4. Stichting Centrummanagement

Inhoud:

Stichting Centrummanagement spreekt de bezorgdheid uit dan er wellicht op korte en/of lange termijn sprake is van een te ontwikkelen Retailpark buiten het centrum van Boxmeer, waardoor de focus die nu volledig gericht is op het centrum, in belangrijke mate wordt aangetast.

Beoordeling: deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied.

Voorstel: de zienswijze ongegrond verklaren.

5. Remmen & Spiertz Advocaten namens de familie Peters

Inhoud:

Gevraagd wordt de maximale bouwhoogte op de percelen Steenstraat 162 en 162a te verhogen tot 14 meter en op het perceel Steenstraat 164 tot 15 meter.

Beoordeling:

Dit verzoek is ook gedaan tijdens de ter visie ligging van het voorontwerp. Geantwoord is toen dat op de genoemde percelen, zoals op vrijwel alle percelen, als maxima de werkelijke hoogten (12 meter) liggen. Met een omgevingsvergunning kan de maximale bouwhoogte verhoogd worden tot 15 meter. De familie Peters blijft van mening dat gezien de markante positie van de percelen en de omringende gebouwen (Rochusbergh, Gemeentehuis en in aanbouw zijnde projecten in de omgeving) het bestemmingsplan nu reeds een ontwikkeling met een grotere bouwhoogte tot 5 bouwlagen mogelijk moet maken. Nieuwbouw met een dergelijke hoogte is aan de rotonde niet bij voorbaat uitgesloten. Het is echter ondoenlijk om een zorgvuldige belangenafweging te maken als er geen concrete plannen zijn. Bovendien is als uitgangspunt genomen dat het onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Een uitgebreidere motivering van dit standpunt is te lezen in het raadsvoorstel. Voor nieuwe ontwikkelingen moet een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht worden. Tot het zo ver is kan worden volstaan met de huidige bouwhoogten met afwijkingmogelijkheid.

Voorstel: de zienswijze ongegrond verklaren.

6. Vereniging van vastgoedeigenaren

Inhoud:

Gevraagd wordt om in de regels op te nemen dat in de bestemming Gemengd een verandering van de functie detailhandel naar dienstverlening, horeca of wonen, later niet meer terugveranderd kan worden naar de functie detailhandel.

Beoordeling:

In de woonbuurten, dus buiten het winkelgebied en de aanloopgebieden liggen een paar winkels waarop de bestemming Detailhandel ligt. In de regels is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming detailhandel te wijzigen in de bestemming wonen. Bedoeling hiervan is dat er na beëindiging van de detailhandel ter plaatse zich geen nieuwe winkel kan vestigen.

Het verzoek van de vereniging komt er in wezen op neer om een dergelijke constructie ook in de bestemming Gemengd, in de aanloopgebieden, op te nemen. De aanloopgebieden zijn bedoeld voor de functies dienstverlening, maatschappelijk en wonen. De thans aanwezige in wezen strijdige horecagelegenheden en winkels zijn als zodanig aangeduid. Aan de wens van de Vereniging kan worden voldaan door ons college de bevoegdheid te geven deze aanduidingen te verwijderen. Dat daarna in het pand niet opnieuw horeca of detailhandel gevestigd kan worden, dat spreekt voor zich, de aanduiding is immers weg. Dit hoeft dus niet nader geregeld te worden.

Voorstel: de zienswijze gegrond verklaren.

7. ODC BV

Inhoud:

Gevraagd wordt om in artikel 3 (bestemming Bedrijf) aan 'tankstation' toe te voegen: 'wasstraat, shop en garage' en deze toevoeging ook in de toelichting op te nemen.

Beoordeling:

Er is geen reden om het gevraagde niet toe te voegen.

Voorstel: de zienswijze gegrond verklaren.

8. Juridisch Adviesbureau Van Woerkom namens de heer L. Jansen

Inhoud:

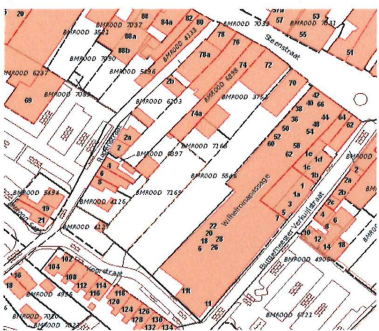
Gevraagd wordt om:

- a. op het perceel D 7169 (direct achter het perceel Steenstraat 72) aan de Koorstraat de bouw van een hoofdgebouw mogelijk te maken, waarin ook detailhandel mag plaatsvinden;
- b. op het pand Steenstraat 72 de aanduiding 2 te leggen zodat splitsing in twee woningen mogelijk wordt.

Beoordeling:

Ad a.

Uit een onderzoek commerciële voorzieningen is gebleken dat de in 1992 nog voorziene grootschalige uitbreiding van de winkelstructuur in de huidige tijd niet meer mogelijk is. De gemeente moet zich richten op een sterk concentreren van het voorzieningencentrum. De zeer



beperkte uitbreidingsmogelijkheden van winkelvloeroppervlak liggen bij de bestaande winkels, de zeer beperkte mogelijkheden voor nieuwe vestiging zouden benut moeten worden op plekken ter versterking van de concentratie en de daarbij behorende verbetering in de stedenbouwkundige structuur. In de structuurvisie maakt perceel D7169 geen deel uit van het kernwinkelgebied en ook niet van een aanloopgebied. Het perceel zou eventueel voor woningbouw in aanmerking kunnen komen. Bestemmingsplan Boxmeer Centrum is een conserverend plan. Voor grotere projecten, waaronder de oprichting van een geheel nieuw gebouw aan de Koorstraat gerekend moet worden, zal een separate bestemmingsplanprocedure gestart moeten worden.

Ad b.

Volgens de regels is per hoofdgebouw één woning toegestaan tenzij anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Het pand Steenstraat 72 is voldoende groot om de woning op de verdieping in twee woningen te splitsen. Er zijn ongetwijfeld meer panden waarin op de bovengelegen bouwlagen voldoende ruimte is voor twee (of meer) woningen. Daarom stellen wij voor de regels zodanig aan te passen dat met een omgevingsvergunning onder voorwaarden (volkshuisvestingsplan, parkeren) een verbouwing tot twee of meer woningen mogelijk gemaakt kan worden.

Voorstel: zienswijze a. ongegrond en zienswijze b. gegrond verklaren.

9. Adviesbureau Driessen namens Vagocom Nederland BV

Inhoud:

Gevraagd wordt om de woningbouwprojecten Voermans en Omgeving Burgemeester Verkuijlstraat rechtstreeks op te nemen.

Beoordeling:

Vanaf het begin is als standpunt ingenomen dat sprake zal zijn van een conserverend bestemmingsplan, waarin alleen projecten worden meegenomen die gebouwd of in aanbouw zijn of waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning aanwezig is. Alle andere projecten, zoals die van Vagocom, worden aangemerkt als nieuwe ontwikkelingen waarvoor een separaat bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht. Ook al heel lang lopende projecten worden als nieuw aangemerkt. Een uitgebreidere motivering van dit standpunt is te lezen in het raadsvoorstel.

Voorstel: de zienswijze ongegrond verklaren.

10. De heer en mevrouw De Roover

Inhoud:

Gevraagd wordt kamerverhuur en kamerbewoning te reguleren.

Beoordeling:

Verhuur van kamers in een pand met de bestemming Wonen is in strijd met het bestemmingsplan omdat de gronden met deze bestemming bestemd zijn voor woningen. Onder woning wordt verstaan 'een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

De gronden met de bestemmingen Centrum, Gemengd etc. zijn bestemd voor (onder meer) wonen. Het begrip wonen is in het ontwerpbestemmingsplan niet omschreven en daarom, zo blijkt uit jurisprudentie, valt kamerverhuur onder het begrip wonen. Dit betekent dus dat kamerverhuur is toegestaan bij elke bestemming die 'wonen' toelaat. Dit achten wij niet gewenst en daarom stellen wij voor in dit bestemmingsplan (en in alle toekomstige nieuwe bestemmingsplannen) het woord 'wonen' te vervangen door het woord 'woningen'.

Het bestemmingsplan staat dan nergens kamerverhuur toe, want bij kamerverhuur is sprake van de huisvesting van meer dan één huishouden. Kamerverhuur kan vervolgens wel worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Belangrijk voordeel van een vergunningstelsel is niet alleen dat meerdere aspecten (minimale oppervlakte van de kamers, parkeerbehoefte en een leefbaarheidstoets) meegenomen kunnen worden, maar ook dat de vergunning kan worden ingetrokken indien door de kamerbewoners overlast veroorzaakt wordt.

Voorstel: de zienswijze gegrond verklaren.

11. Amarel BV

Inhoud:

Gevraagd wordt om op het perceel Steenstraat 51:

- a. de goot- en bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken te handhaven op 5,5 respectievelijk 9 meter;
- b. op de serre aan de voorzijde de bestemming Verkeer te vervangen door de bestemming Centrum-2

Beoordeling:

Ad a. In het nieuwe bestemmingsplan bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken respectievelijk 4 en 6,5 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen op het perceel Steenstraat 53-55a respectievelijk 10,5 en 15 meter bedragen. Op plekken waar een lagere hoogte is toegestaan, kan met een omgevingsvergunning een hogere goot- en bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 10,5 respectievelijk 15 meter. Voorwaarden hierbij zijn dat de verhoging uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is en eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Deze afwijking van de bouwregels ontbreekt momenteel voor bijbehorende bouwwerken. Bij nader inzien stellen wij voor die toe te voegen en met een omgevingsvergunning een hogere goot- en bouwhoogte tot maximaal 6 respectievelijk 9 meter toe te staan. Het is echter niet de bedoeling dat daarmee bijbehorende bouwwerken met twee bouwlagen ontstaan. Als aanvullende voorwaarde stellen wij dan ook voor dat de verhoging niet mag leiden tot het ontstaan van een tweede bouwlaag.

Ad b.

Er liggen inderdaad geen leidingen meer onder de serre. Afgesproken is de ondergrond in eigendom van de gemeente blijft maar dat Riche die in vruchtgebruik krijgt.

Voorstel: zienswijze a. (deels) gegrond en zienswijze b. gegrond verklaren.

12. Maeselandt BV

Inhoud:

Gevraagd wordt om op het perceel Sambeekseweg een wijzigingsbevoegdheid te leggen ten behoeve van het woningbouwproject Moolenhecken.

Beoordeling:

Vanaf het begin is als standpunt ingenomen dat sprake zal zijn van een conserverend bestemmingsplan, waarin alleen projecten worden meegenomen die gebouwd of in aanbouw zijn of waarvoor een onherroepelijke bouwvergunning aanwezig is. Alle andere projecten, zoals Moolenhecken, worden aangemerkt als nieuwe ontwikkelingen waarvoor een separaat bestemmingsplan in procedure moet worden gebracht. Een uitgebreidere motivering van dit standpunt is te lezen in het raadsvoorstel.

Voorstel: de zienswijze ongegrond verklaren.



Bijlage II: ^(A.W.M. Cornelissen) AANPASSINGEN IN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Verbeelding:

- Op perceel Veerstraat 3: aanduiding 'horeca' toevoegen
- Op perceel Veerstraat 23: bestemming Detailhandel i.p.v. Wonen
- Bouwvlakken, goot- en nokhoogten project Carmelveste in overeenstemming brengen met verleende vergunning
- de bestemming Verkeer op de serre van Riche wijzigen in Centrum-2

Aanleiding:

- Ambtelijk
- Ambtelijk
- Zienschwizje Poelman
Van den Broek
- Zienschwizje Riche

Regels:

- In artikel 3.1 onder a.2. na 'tankstation' invoegen:
'wasstraat, shop en garage'

Zienschwizje
ODC BV

- In de artikelen 4.1, 5.1, 6.1, 8.1 en 9.1 'wonen' vervangen door 'woningen'

Zienschwizje
De Roover

- In de artikelen 4.3, 5.3, 6.3 en 9.3 opnemen de tekst:
'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in x.2 onder d. voor het verbouwen van de bovengelegen bouwlagen tot twee of meer woningen, mits de afwijking uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is, de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden'

Zienschwizje
Van Woerkom

- In de artikelen 4.3, 5.3, 6.3 en 9.3 opnemen de tekst:
'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in x.2 onder f. voor het verhogen van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken tot respectievelijk 6 en 9 meter, mits de afwijking uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is, de verhoging niet leidt tot het ontstaan van een tweede bouwlaag en eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden'

Zienschwizjen
Bongers en Amarel

- In artikel 9 toevoegen een nieuw lid, luidend:
'Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de aanduidingen 'detailhandel', 'horeca 1 of 2' en 'supermarkt' alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - yoga' te verwijderen'

Zienschwizje
Vereniging van
vastgoedeigenaren

- In artikel 12 toevoegen een nieuw lid, luidend:
'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2 voor het aanbrengen van luifels en reclameobjecten onder de voorwaarde, dat:
a. er geen onevenredige belemmering voor voorbijgangers ontstaat;
b. er geen aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden van de omgeving'

Ambtelijk

Toelichting:

Aanleiding:

- Op bladzijde 18 in de tweede regel achter Steenstraat invoegen:
'(omvattende een tankstation, shop, wasstraat en garage)'

Zienschwizje

8a.

Amendement
(Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Boxmeer Centrum)

De Raad van de gemeente Boxmeer, in vergadering bijeen op 27 juni 2013;

gezien het voorstel van het college d.d. 7 mei 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Boxmeer Centrum;

overwegende, dat een aantal zienswijzen zijn ingediend, ondermeer namens Vagocom Nederland B.V.;

dat bij de behandeling van dit voorstel in de commissie Ruimte d.d. 11 juni 2013 is gebleken dat het gewenst is het conceptbesluit op een onderdeel zoals aangegeven in de hierna volgende overwegingen te wijzigen;

dat Vagocom Nederland B.V. heeft aangegeven in het najaar van 2013 te willen beginnen met de bouw van 27 huurappartementen en 4 koopwoningen op de locatie Voermans, kadastraal bekend sectie D, nummers 5472, 6430, 6431 (deels), 6972 en 7050 (deels), plaatselijk bekend Steenstraat/van Sasse van Ysselstraat;

dat dit bouwplan (met binnenplanse vrijstelling) past in het vigerend bestemmingsplan Kom Boxmeer, maar niet in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan Boxmeer Centrum;

dat er een grote vraag is naar huurappartementen in de kern Boxmeer en dat de nieuwe huurappartementen volgens Vagocom Nederland B.V. binnen twee jaar in gebruik genomen zullen kunnen worden;

dat de huidige bebouwing al jarenlang leeg staat en door gebrek aan onderhoud in verval geraakt is en het voor het beeld van het centrum goed is dat deze bebouwing zo snel mogelijk vervangen wordt door nieuwbouw;

dat het daarvan uitgaande gewenst is de huidige bestemming voor de desbetreffende percelen te handhaven;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

het in het concept-besluit onder 2 opgenomen onderdeel van het besluit om de door Adviesbureau B.J.G. Driessen (namens Vagocom Nederland B.V.) ingediende zienswijze ongegrond te verklaren te wijzigen in die zin dat de namens Vagocom Nederland B.V. ingebrachte zienswijze gegrond wordt verklaard en de percelen sectie D nummers 5472, 6430, 6431 (deels), 6972 en 7050 (deels) buiten het bestemmingsplan Boxmeer Centrum worden gehouden, een en ander zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig geaarmerkte gewijzigde verbeelding en het ontwerpbesluit dienovereenkomstig te vernummeren.

Aldus besloten enz.

Ingediend door de fracties CDA, LOF, SR, VDB/LO, PK, VVD en Nieuw-Boxmeer:

Twan Striphout

Frans van der Zande

Gerard Everink

Rien Klaassen

Maarten Wiggers de Vries

Herman Jan van Cuijk

Edson Manuel

Amendement aangenomen
(unaniem voor)

