Gemeente Boxmeer

Onderwerp:
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.

Nummer:
.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 14 september 2021

Aanleiding
Al vele jaren ligt het terrein van de voormalige Bakelgeertschool braak. Het is altijd al de bedoeling geweest om deze locatie te herontwikkelen door middel van een woningbouwproject.

Tevens is de behoefte gebleken aan een reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat, met als voornaamste onderdelen de aanleg van een rotonde op de plek van de huidige T-splitsing Koorstraat/Burgemeester Verkuijlstraat en de aanleg van een fietsstraat tussen deze nieuwe rotonde en de Bilderbeekstraat.

Er is voor gekozen om voor deze ontwikkelingen één bestemmingsplan op te stellen. Ook het terrein waar de Pro-school heeft gestaan en het terrein van het voormalige Spring hoofdkantoor zijn in dit plan betrokken. In overleg met wooncorporatie Mooiland is ook nog een appartementencomplex aan de Marijkestraat in het plangebied opgenomen. Dit complex zal gesloopt worden.

Nadere toelichting
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 36 sociale huurappartementen, 4 tiny houses, 23 koopwoningen en 22 koopappartementen. Bovendien wordt de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat tussen het Rochusplein en de Bilderbeekstraat hierin mogelijk gemaakt.
Voor een uitgebreide omschrijving van de plannen wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Op 20 juli 2021 is het bestemmingsplan als ontwerp gepubliceerd. Het ontwerpplan heeft tot en met 31 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn een vijftal zienswijzen ingediend. Deze treft u als bijlagen bij dit voorstel aan.

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting van het verkeer voor een aantal te bouwen woningen boven de voorkeurswaarde uitkomt. In verband hiermee heeft ons college op 14 september 2021 ontheffing van de voorkeurswaarden verleend.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid
Door de vaststelling van dit bestemmingsplan kunnen er weer een flink aantal nieuwe woningen gebouwd worden op een lege plek aan de rand van het centrum. Tevens maakt dit plan een betere en veiligere afwikkeling van het verkeer op de Burgemeester Verkuijlstraat mogelijk.

Rol van de gemeente
De gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen
De ingediende zienswijzen zijn door ons beoordeeld middels vaststelling van een nota van zienswijzen. De conclusie van deze nota is dat het merendeel van de zienswijzen ongegrond verklaard dient te worden. Slechts op twee onderdelen leiden de zienswijzen tot (kleine) aanpassingen van de verbeelding behorende bij dit plan. Daarnaast wordt een kleine wijziging in de regels aangebracht om wat verder uitstekende balkons of terrassen mogelijk te maken.

Behalve de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen wordt tevens voorgesteld om ambtshalve nog enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp door te voeren. Gebleken is namelijk dat de bouwvlakken voor de drie te bouwen blokken van aaneen gebouwde woningen niet correct op de verbeelding stonden, waardoor op deze percelen het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan zou zijn. Ook is voor deze blokken een extra regel toegevoegd waarmee wordt geregeld dat de tussenwoningen binnen deze blokken 1 meter achter de voorgevels van de eindwoningen gebouwd moeten worden.

Tot slot is ervoor gekozen om aan de achterzijde van het meest noordelijke appartementengebouw een stukje groen op te offeren voor de aanleg van twee extra parkeerplaatsen. De bestemming dient hiervoor gewijzigd te worden van "Groen" naar "Verkeer".

Zowel de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve wijzigingen staan beschreven in de vast te stellen "nota van wijzigingen".

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

Financiën
Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de gemeentelijk grondexploitatie en investeringen in de openbare ruimte (VGRP en algemene dienst). Hiermee is de financiële haalbaarheid verzekerd.

Wet arhi
Omdat dit voorstel geen financiële consequenties heeft, hoeft dit niet aan de fusiepartners te worden voorgelegd.

Afstemming andere projecten / derden
Het plan voor de 36 huurappartementen is in samenspraak met woningcorporatie Mooiland tot stand gekomen.

Duurzaamheid
Door een locatie nabij het centrum te benutten voor woningbouw is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In het plangebied worden voorzieningen voor waterberging en diverse groenvoorzieningen gerealiseerd, waardoor sprake is van een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. De doorstroming en de veiligheid van het verkeer wordt bevorderd door de reconstructie van de Burgemeester Verkuijlstraat.

Voorlichting
Het plan is in de ontwerpfase middels diverse bijeenkomsten gepresenteerd aan verschillende doelgroepen (zie paragraaf 9.1 van de toelichting).
Op 24 juli 2021 is er op het terrein van de voormalige Bakelgeertschool een drukbezochte inloopmiddag gehouden, waar de plannen aan omwonenden en potentiële toekomstige bewoners zijn gepresenteerd.
Na vaststelling door uw raad zal het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze inzagetermijn kan eventueel beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Voorstel
Voorgesteld wordt:
1. in te stemmen met de beoordeling van de ingediende zienswijzen, zoals weergegeven in de Nota van zienswijzen (documentnummer D/21/1059610);
2. in te stemmen met het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in de Nota van wijzigingen (documentnummer D/21/1060508);
3. het bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o., met inachtneming van de onder II genoemde wijzigingen vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP21BmrBVerkBak-ON01.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
A.J.M. Reintjes	K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/ Bakelgeert e.o. horen de volgende bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
a. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
b. Regels ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
c. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
d. Zienswijze 1 t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
e. Zienswijze 2 t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
f. Zienswijze 3 t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
g. Zienswijze 4 t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
h. Zienswijze 5 t.a.v. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
i. Nota van zienswijzen m.b.t. ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
j. Luchtfoto ter oriëntatie ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.;
k. Ontheffing hogere grenswaarde geluid t.b.v. bestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/ Bakelgeert e.o.;
l. Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o.