

Ontwerpbestemmingsplan "Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o."

Nota van zienswijzen.

Publicatie en ter inzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan "Burg. Verkuijlstraat/Bakelgeert e.o." is op 20 juli 2021 bekendgemaakt via:

- De Staatscourant
- De gemeenterubriek in het huis-aan-huisblad "Maasdriehoek/Boxmeers Weekblad"
- De gemeentelijke website www.boxmeer.nl

Het ontwerp heeft van 21 juni tot en met 31 augustus 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn konden zienswijzen worden ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan was gedurende de inzagetermijn te raadplegen via de websites www.boxmeer.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens lag een papieren versie van het plan ter inzage in het gemeentehuis.

Tijdens de inzagetermijn zijn een vijftal zienswijzen ingediend, te weten door:

1. De eigenaar/bewoner van het pand Weerkamp 1 te Beugen.
2. Mooiland te Grave.
3. De eigenaar van het pand Prinses Margrietstraat 29/31 te Boxmeer.
4. De eigenaren van de panden Burgemeester Verkuijlstraat 70, 72, 74, 76 en Bakelgeertstraat 84 te Boxmeer.
5. Service Apotheken Boxmeer.

Ontvankelijkheid.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend. De indieners van de zienswijzen 2 tot en met 5 dienen in ieder geval als belanghebbende te worden aangemerkt. Bij de indiener van zienswijze 1 is dit de vraag, maar gezien de inhoud van de zienswijze wordt deze toch in de beoordelingen meegenomen.

Inhoud, beoordelingen en conclusies.

1. De eigenaar/bewoner van het pand Weerkamp 1 in Beugen.

Samenvatting van de zienswijze.

In de brief wordt niet echt "bezwaar" gemaakt tegen de plannen, maar wordt de suggestie meegegeven om de nieuwe rotonde (Koorstraat/Burg. Verkuijlstraat) anders uit te voeren dan gedacht. Voorgesteld wordt om de fietspaden niet rondom de rotonde aan te leggen, maar in de vorm van een vierkant (naar een voorbeeld in de gemeente Venray). Dit zou de veiligheid voor de fietsers bevorderen.

Beoordeling van de zienswijze.

Het wordt gewaardeerd dat de indiener van de zienswijze "meedenkt" over de plannen. Maar op deze plek is het qua beschikbare ruimte niet mogelijk om de fietsroutes aan te leggen zoals wordt voorgesteld. Daarnaast is het zo dat door het CROW wordt aanbevolen om fietspaden zoveel mogelijk "met de rotonde mee te laten lopen".

Conclusie.

Suggestie niet overnemen en zienswijze formeel ongegrond verklaren.

2. Mooiland.

Samenvatting van de zienswijze.

Ook dit is niet echt een "bezwaar" tegen de plannen, maar een verzoek om de vorm van een tweetal bouwvlakken enigszins aan te passen, waardoor de bouwplannen van Mooiland voor twee keer 18 huurappartementen hier beter passen. Tevens wordt verzocht om enige verruiming van de regels zodat op de begane grond terrassen en op de verdiepingen balkons die maximaal 2 meter uitsteken kunnen worden geplaatst.

Beoordeling van de zienswijze.

Het betreft slechts een geringe wijziging ten opzichte van het ontwerp, zodat het niet bezwaarlijk is om aan dit verzoek mee te werken. Hier worden geen belangen van derden door geschaad. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet bezwaarlijk.

Conclusie.

De zienswijze dient gegrond te worden verklaard en de verbeelding en de regels worden hierop aangepast.

3. De eigenaar van het pand Prinses Margrietsraat 29/31 te Boxmeer.

Samenvatting van de zienswijze.

- Op het moment van indiening van de zienswijze is er nog geen overeenkomst met de gemeente over een stukje grond dat de gemeente nodig heeft om de plannen te kunnen realiseren.
- De fietsweg en de rotonde komen te dicht bij het perceel prinses Margrietstraat 29/31 te liggen.
- Het uitzicht richting Bakelgeertstraat gaat verloren.
- Twee beschermde bomen (paardenkastanjes) worden niet genoemd in de onderbouwing en dreigen te verdwijnen.
- Aanleg van rotonde zal (huidig) kantoorogenot en (eventueel toekomstig) woongenot schaden. Meer geluid, minder uitzicht, minder privacy, onvoldoende buitenruimte over.
- De "vierde poot" van de rotonde (fietsstraat) komt te dicht tegen het pand Prinses Margrietstraat 29/31 te liggen. Dit kan schade aan het pand opleveren door trillingen etc.
- De bestemming "Verkeer" komt over een klein stukje van het pand te liggen. Ook de fundering komt onder de bestemming "Verkeer" te liggen.
- Er is geen noodzaak om een nieuwe rotonde aan te leggen.
- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieven voor de rotonde.
- De rotonde zou ook kleiner uitgevoerd kunnen worden of op grotere afstand van het perceel Prinses Margrietstraat 29/31 kunnen worden aangelegd.

Beoordeling van de zienswijze.

- Er is op het moment van opstelling van deze nota van zienswijzen inderdaad nog geen sprake van een getekende overeenkomst. Er is echter wel sprake van mondelinge overeenstemming. Zodra de overeenkomst ondertekend is zal deze aan de stukken voor de raadsvergadering worden toegevoegd.
- Het bestemmingsplan voorziet mede in een reconstructie van de Burgemeester Verkuylstraat. Er is volop onderzoek uitgevoerd naar de meest wenselijke wijze van uitvoering en diverse alternatieven zijn bekeken. De conclusie van al deze voorstudies is dat de gekozen oplossing de meest optimale is om de doorstroming en de veiligheid van het verkeer te bevorderen. Een verschuiving van de nieuwe rotonde zou leiden tot zeer lastige aansluitingen vanaf de bestaande straten (met name Koorstraat), zodat dit als niet wenselijk moet worden beschouwd.
- Het terrein aan de Bakelgeertstraat is nu weliswaar onbebouwd, maar heeft in het geldende bestemmingsplan wel de bestemming "wonen". Het uitzicht is hierdoor

ook in de bestaande situatie al niet gegarandeerd. Bovendien waren delen van dit gebied in het verleden al bebouwd met onder andere een groot schoolgebouw.

- De genoemde bomen staan inderdaad op de lijst van beschermde bomen. Hiervoor is een kapvergunning (op basis van de A.P.V.) aangevraagd en verleend. Tevens is een herplantplicht opgelegd voor een groot aantal bomen in het totale gebied van het nieuwe bestemmingsplan. Tegen deze vergunning zijn geen bezwaren ingediend, zodat deze onherroepelijk is.
- De grens van het bestemmingsplan kan een klein stukje worden verschoven, waardoor de bestemming "Verkeer" niet meer op een stukje van het pand komt te liggen.

Conclusie.

De zienswijzen zijn grotendeels ongegrond. Enkel de opmerking met betrekking tot de begrenzing van de bestemming "Verkeer" is terecht. Dit dient bij de vaststelling aangepast te worden.

4. De eigenaren van de panden Burgemeester Verkuijlstraat 70, 72, 74, 76 en Bakelgeertstraat 84 te Boxmeer.

Samenvatting van de zienswijze.

- Door de afsluiting van de Bakelgeertstraat aan de zijde van de Burgemeester Verkuijlstraat worden de parkeerterreinen behorende bij de bedrijven op Burgemeester Verkuijlstraat 70 (apotheek) en Bakelgeertstraat 84 (psychologenpraktijk) slecht bereikbaar. Klanten en bezoekers zullen een aanzienlijke omweg moeten maken, hetgeen zal leiden tot omzetverlies.
- Het zou wenselijk zijn om de panden Burgemeester Verkuijlstraat 70, 72, 74, 76 en Bakelgeertstraat 84 ook in dit bestemmingsplan op te nemen, zodat ook hier nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden.
- Eventueel zouden de apotheek en de psychologenpraktijk een plek kunnen krijgen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling van de zienswijze.

- De genoemde parkeerplaatsen kunnen inderdaad niet meer rechtstreeks vanaf de Burgemeester Verkuijlstraat worden bereikt, maar er zijn goede mogelijkheden om deze parkeerplaatsen vanaf de andere kant te bereiken. Daarnaast wordt er een aantal parkeerplaatsen toegevoegd om de beperking enigszins te compenseren.
- Deze suggestie is wel eens besproken en onderzocht, maar het is (nog) niet tot concrete afspraken gekomen. Om de voortgang van het "project Bakelgeert" niet te vertragen, is ervoor gekozen om deze percelen nu buiten het bestemmingsplan te laten. Een eventuele toekomstige herontwikkeling van de genoemde percelen wordt door het voorliggende bestemmingsplan niet belemmerd.
- Het opnemen van de apotheek en de psychologenpraktijk is daarom nu ook niet mogelijk, omdat niet duidelijk is wat er dan met de oude locaties gaat gebeuren. Ook zou dit leiden tot een vermindering van het aantal te bouwen woningen in het plangebied. En waarschijnlijk zou dit ook consequenties hebben voor de parkeerbalans in het plangebied. Het is mogelijk om nader onderzoek hiernaar te doen, maar het is ongewenst om de rest van het project hierop te laten wachten. Mocht uit dat nader onderzoek blijken dat er toch mogelijkheden zijn om deze bedrijven in te passen dan kan te zijner tijd de bestemming hierop aangepast worden.

Conclusie.

De zienswijze is ongegrond.

5. Service Apotheken Boxmeer.

Samenvatting van de zienswijze.

- Door de afsluiting van de Bakelgeertstraat aan de zijde van de Burgemeester Verkuijlstraat zal de apotheek slechter bereikbaar worden.

Beoordeling van de zienswijze.

- Zie hiervoor onder zienswijze 4.

Conclusie.

Ook deze zienswijze is ongegrond.

Eindconclusie.

De ingediende zienswijzen zijn grotendeels ongegrond. Ze geven wel aanleiding tot een drietal (kleine) wijzigingen in het plan:

- Gewijzigde vormgeving van de bouwvlakken ten behoeve van de huurappartementen.
- Verruiming van de regels zodat bij de huurappartementen op de begane grond terrassen en op de verdiepingen balkons die maximaal 2 meter uitsteken kunnen worden geplaatst.
- Wijziging van de begrenzing van het plangebied, waardoor de bestemming "Verkeer" niet meer over het bebouwde deel van het perceel Prinses Margrietstaat 29/31 komt te liggen.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Boxmeer in de vergadering van 14 september 2021.

De loco-secretaris,

De burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest