

Gemeente Boxtel

**Bestemmingsplan
'Centrum Boxtel'**

datum: 28 juni 2007
projectnaam: box02_01bp15



Gemeente Boxtel

Bestemmingsplan 'Centrum Boxtel'

Inhoud

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
blad : 0501
d.d. : 28-06-2007

Toelichting

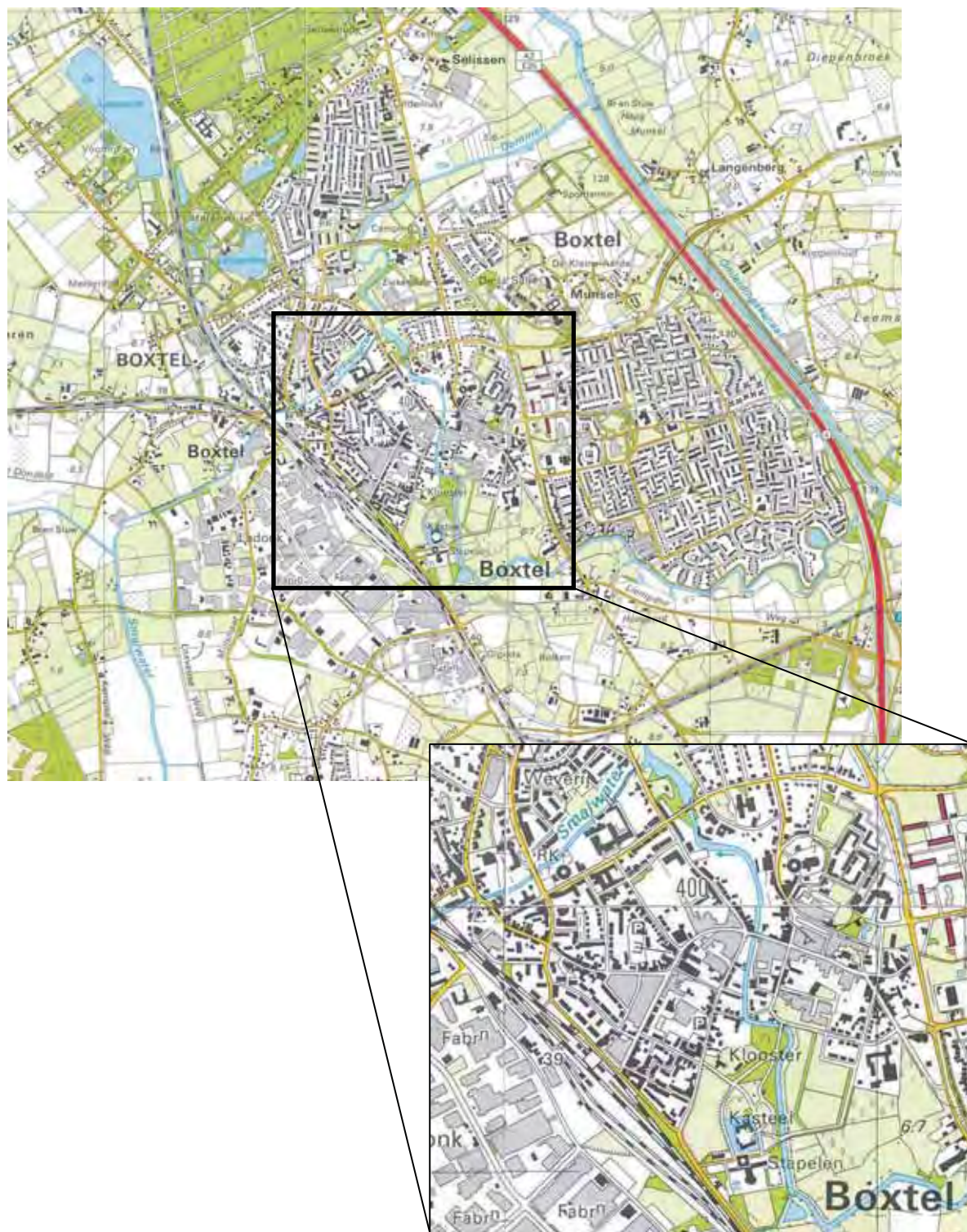
INHOUD

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel van het plan	7
1.3	Opzet bestemmingsplan.....	7
1.4	Plangebied	8
1.5	Leeswijzer	8
2	RELEVANT BELEID.....	9
2.1	Landelijk beleid.....	9
2.2	Provinciaal beleid.....	11
2.3	Structuurvisie Plus.....	14
2.4	Boxtel boeit, samen op weg naar 2010 (2000)	15
2.5	Detailhandels- en horecastructuurvisie (2002).....	16
2.6	Parkeerplan centrum Boxtel	17
2.7	Boxtel in duurzaam perspectief	19
2.8	Waterschapsbeleid Waterschap De Dommel	20
2.9	Waterplan Boxtel	22
2.10	Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater (1999)	23
2.11	Beleidsplan wonen 2004-2008.....	24
2.12	Cultuurhistorische as Boxtel	25
2.13	Welstandsnota Boxtel	26
2.14	Monumentenbeleid	26
2.15	Bestemmingsplan Centrum (1995)	27
3	HUIDIGE SITUATIE.....	29
3.1	Historische structuur	29
3.2	Ruimtelijke eenheden	39
3.3	Groenstructuur	41
3.4	Functionele structuur	45
3.5	Verkeersstructuur	47
3.6	Parkeren	49
3.7	Ontwikkelingen	53
3.8	Kwaliteiten	57
3.9	Knelpunten.....	59
4	BELEID	61
4.1	Algemeen	61
4.2	Beleid verkeer	65
4.3	Functioneel beleid	69
4.4	Ruimtelijk beleid	73
4.5	Duurzaamheidsbeleid	79

5	ONTWIKKELINGEN	83
5.1	Centrumvisie	83
5.2	Achter 't Strijpt (wijzigingsbevoegdheid 1)	85
5.3	Pantarhei (wijzigingsbevoegdheid 2)	89
5.4	Parkeerterrein Prins Hendrikstraat (wijzigingsbevoegdheid 3)	91
5.5	Blancaterrein II (wijzigingsbevoegdheid 4)	93
5.6	Brederodeweg/Fellenoord (wijzigingsbevoegdheid 5a en 5b)	95
5.7	Hoek Burgakker/Dommel (wijzigingsbevoegdheid 6)	96
5.8	Binnendommel (wijzigingsbevoegdheid 7)	96
5.9	Terrein Joice (wijzigingsbevoegdheid 8)	99
5.10	Clarissenstraat 33-35 (wijzigingsbevoegdheid 9)	101
5.11	Molenpad 9-11 (wijzigingsbevoegdheid 10)	103
5.12	Processiepark (wijzigingsbevoegdheid 11)	104
5.13	Stationsplein1 (wijzigingsbevoegdheid 12)	104
5.14	Brederodeweg 18 (wijzigingsbevoegdheid 13)	105
5.15	Oever Dommel (wijzigingsbevoegdheid 14)	105
6	UITVOERINGSASPECTEN	107
6.1	Inleiding	107
6.2	Wet geluidhinder	107
6.3	Bedrijven en milieuzonering	108
6.4	Bodem	109
6.5	Water	109
6.6	Flora en fauna	109
6.7	Cultuurhistorie en archeologie	110
6.8	Externe veiligheid	110
6.9	Luchtkwaliteit	112
6.10	Kabels en leidingen	112
6.11	Financiële aspecten	112
7	TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING	113
7.1	Inleiding	113
7.2	Kaart	113
7.3	Voorschriften	113
7.4	Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	115
7.5	Toelichting op de Staat van Bedrijven	121
8	INSPRAAK EN OVERLEG	123
8.1	Inspraak	123
8.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	123

BIJLAGEN (in afzonderlijk bijlagenboek)

Bijlage 1:	Cultuurhistorische as Boxtel
Bijlage 2:	Eindverslag inspraakreacties
Bijlage 3:	Eindverslag overige reactie en overlegreacties
Bijlage 4:	Staat van wijzigingen



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Boxtel is de grootste kern in de gemeente Boxtel, gelegen in het midden van Noord-Brabant aan de rivier de Dommel. In het centrum zijn in het recente verleden diverse ontwikkelingen geweest die niet altijd hebben geleid tot een bevredigend ruimtelijk resultaat. Er is een sterk verbrokken dorpsbeeld ontstaan met een aantal storende elementen en onduidelijke open plekken. De historische structuur is min of meer behouden maar heeft gedeeltelijk haar ruimtelijk structurerende werking verloren.

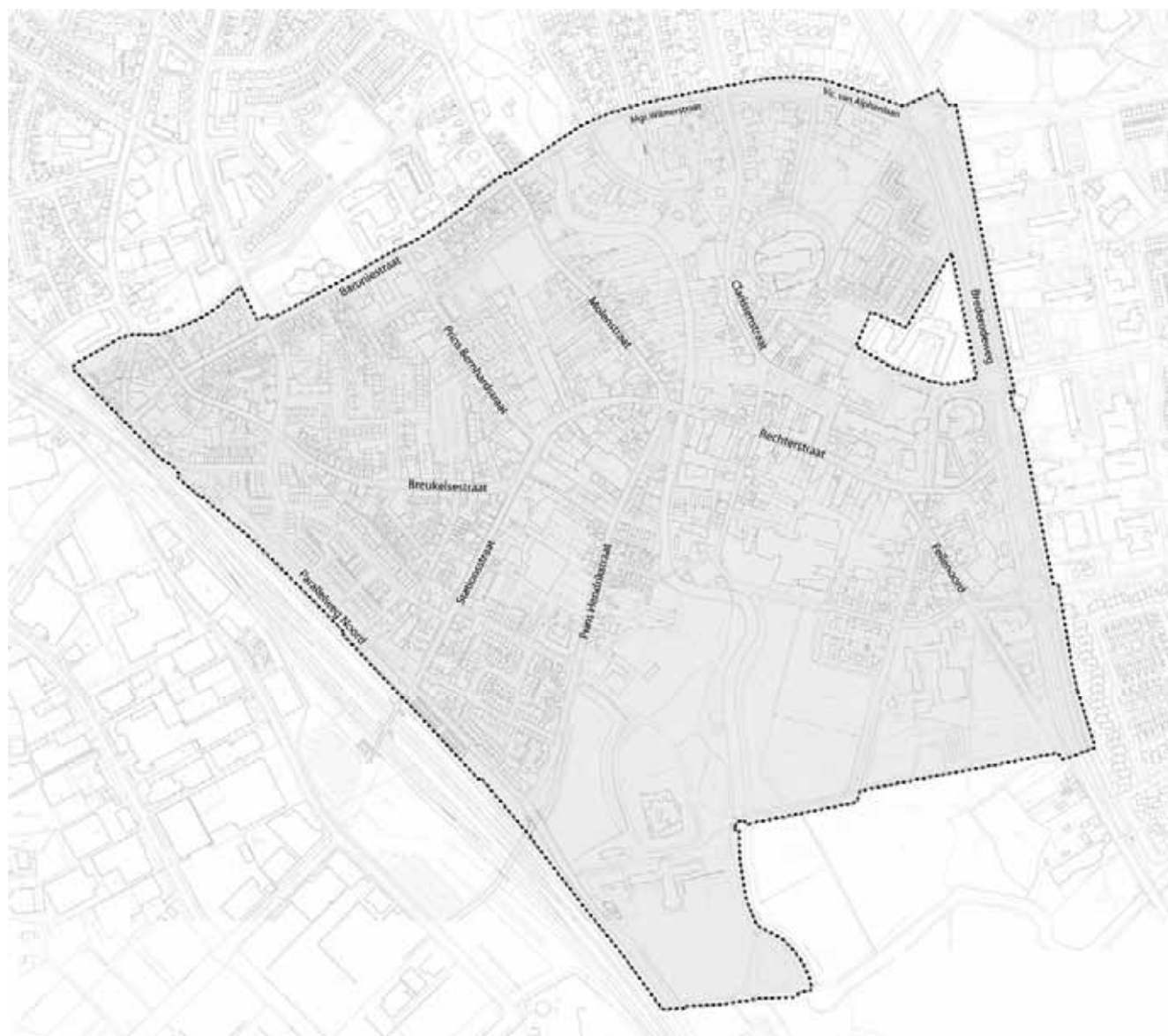
Om in de toekomst tot een betere ruimtelijke afstemming te kunnen komen en een versterking van de identiteit heeft de gemeente Boxtel een stedenbouwkundige visie op laten stellen voor het centrum. Hierbij is het ambitieniveau van de gemeente hoog. De stedenbouwkundige visie moet leiden tot een krachtig centrum waarin de identiteit van Boxtel opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar is. De waardevolle losse delen moeten hierbij opnieuw tot een aantrekkelijk en samenhangend geheel worden gesmeed.

Naast de Centrumvisie zijn er de afgelopen jaren diverse nieuwe beleidsdocumenten vastgesteld zoals de Dommelvisie, detailhandel- en horecavisie, grootschalige infrastructuur en parkeerbeleidsplan. Al deze ontwikkelingen, zowel de concrete bouwontwikkelingen voortkomend uit de Centrumvisie als het nieuwe beleid vormen aanleiding tot het actualiseren van het bestemmingsplan.

Het plangebied omvat het gehele centrum vanaf de spoorlijn tot de Brederodeweg. Het plangebied wordt begrensd door de Parallelweg Zuid, Parallelweg Noord, Spoorstraat, Brugstraat, Smalwater, Annastraat, Baroniestraat, Mgr. Wilmerstraat, Vicaris van Alphenlaan, Brederodeweg, Konijnshoofsedreef en het park Stapelen. Uitzondering vormt het terrein van zorginstelling Emmaus aan de Mgr. Bekkerstraat. De herontwikkeling op dit terrein wordt middels een afzonderlijke juridische procedure mogelijk gemaakt.

Het vigerende bestemmingsplan is 12 jaar geleden (januari 1995) vastgesteld door de gemeenteraad.





Ondergrond met plangrens centrum

1.2 Doel van het plan

Boxtel wil het Centrum en de daarin gelegen winkelveorzieningen kwalitatief en kwantitatief versterken. Dit moet samengaan met een versterking van het historische stramien en het kleinschalige karakter ervan. Het geheel moet leiden tot een versterking van de identiteit van Boxtel. De ontwikkelingen die aangegeven zijn in de Centrumvisie moeten leiden tot een vitale kern met een samenhangend en krachtig centrum, gebaseerd op de historische kwaliteiten met ruime aandacht voor hedendaagse ontwikkelingen. De identiteit van Boxtel moet opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar worden gemaakt. Verkeersstructuur en functionele structuur moeten hierbij op een heldere wijze afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur en het ruimtelijke beeld versterken.

De laatste jaren zijn er diverse ontwikkelingen geweest in het centrum van Boxtel en is er op essentiële onderdelen nieuw beleid ontwikkeld. Het gaat hierbij met name om de Centrumvisie, de Dommelvisie, de horeca- en detailhandelsvisie, het verkeersbeleidsplan en het parkeerbeleidsplan.

Het voornaamste doel van het bestemmingsplan is om een nieuwe integrale planologische regeling te bieden die kan dienen als een gericht beleids- en toetsingskader voor het hele centrumgebied van Boxtel. Deels worden hiervoor conserverende regelingen opgenomen om bestaande waarden vast te leggen, deels zorgen flexibele bepalingen voor de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. In de regelingen wordt het nieuwe en actuele beleid opgenomen. Het bestemmingsplan moet de juridische basis vormen om de aangegeven doelen om de identiteit van Boxtel te versterken te kunnen realiseren. Tevens vormt de actualisering van het bestemmingsplan aanleiding om het plan conform IMRO op te stellen zodat in de toekomst digitale uitwisseling mogelijk is.

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een tweeledige insteek. Ten eerste dient het de bestaande situatie vast te leggen en deze in een juridische regeling in te bedden. Er moet voor worden gezorgd dat waardevolle elementen en kwaliteiten niet verloren gaan. Dit is de statische, op beheer gerichte, component van het bestemmingsplan.

Daarnaast dient het bestemmingsplan gericht te zijn op ontwikkelingen die in het centrum zullen plaatsvinden. Dit is het dynamische deel van het plan. Het betreft diverse concrete ontwikkelingen waar veelal sprake is van herstructurering binnen de bestaande bebouwing. Als belangrijke locaties kunnen genoemd worden het gehele gebied Achter 't Strijpt, de Pantarhei, Clarissenstraat 33 – 35 en de aanleg van de Binnendommel. Plannen die reeds in een vergevorderd stadium zijn en ook al een juridische procedure hebben doorlopen, zoals het plan aan de Markt en de Schakel, zullen positief bestemd worden. Voor minder ver gevorderde plannen zullen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen.

Naast de concrete ontwikkelingen speelt het bestemmingsplan ook in op de mogelijkheden van de ontwikkelingsplanologie. Hierbij wordt, binnen aangegeven kaders, flexibiliteit gegeven binnen bestemmingen waardoor er ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen met als doel om op een adequate manier de identiteit van Boxtel te kunnen versterken.

1.4 Plangebied

Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan omvat het gehele centrum en wordt begrensd door de spoorlijn aan de westzijde en de Brederodeweg aan de oostzijde. Aan de noordzijde ligt de grens op de zuidelijke oever van het Smalwater, de Baroniestraat, Mgr. Wilmerstraat en Vic. Van Alphenlaan. Aan de zuidzijde ligt de grens achter het gebied Stapelen, de sportvelden en het Jacob-Roelandslyceum. Uitzondering vormt het terrein van zorginstelling Emmaus e.o. aan de Mgr. Bekkerstraat. De herontwikkeling op dit terrein wordt middels een afzonderlijke juridische procedure mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit een aantal hoofdstukken. Allereerst geeft hoofdstuk 2 een overzicht van het ruimtelijke beleid op verschillende schaalniveaus en ten aanzien van diverse facetten.

Hoofdstuk 3 gaat nader in op de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 4 is het gewenste beleidskader geschetst. Dit beleid omvat de aspecten verkeer, functies en ruimtelijk beleid en de uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid, milieu en water.

In hoofdstuk 5 wordt de centrumvisie uiteengezet die aan dit bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen. Deze visie omvat een ontwikkelingsschets voor het gehele centrum en wordt nader uitgewerkt in verschillende deelgebieden.

Hoofdstuk 6 behandelt een groot aantal uitvoeringsaspecten, die de realisatiemogelijkheden van het plan inzichtelijk maken.

In hoofdstuk 7 volgt een toelichting op de juridische vormgeving.

Hoofdstuk 8 is open gelaten voor de resultaten van inspraak en vooroverleg.

2 RELEVANT BELEID

2.1 Landelijk beleid

Ruimtelijke ordening is een continu proces. Nieuwe bestemmingsplannen dienen daarom te passen binnen bestaand landelijk, provinciaal en lokaal beleid.

Nota Ruimte

Het landelijk beleid is verwoord in de Nota Ruimte (vastgesteld 23 april 2004). De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'.

Ontwikkelingsplanologie richt zich op een 'dynamisch, op een ontwikkeling gericht ruimtelijke beleid'. Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Nederland gaat niet 'op slot' en er komt met deze nota meer ruimte voor dynamiek. De betrokken overheid moet zich daarbij meer gaan opstellen als de partner van ondernemende mensen en bedrijven en dynamiek versterken in plaats van deze tegen te gaan door een veelheid aan regels. Dit draagt bij aan een betere benutting van ruimtelijke potenties en een verbetering van de gebiedskwaliteiten.

Om voor een generieke basiskwaliteit in heel Nederland te zorgen zijn in de Nota Ruimte een beperkt aantal regels opgenomen. De regels kunnen beschouwd worden als ondergrens die bij alle ruimtelijke afwegingen geldt. De gestelde ondergrens kan gerelateerd worden aan de drie lagen van de lagen benadering (ondergrond, netwerken en occupatie) en aan waarden van de ruimtelijke kwaliteit. Dat wordt in de nota bedoeld met 'basiskwaliteit'. Voor de gebieden en netwerken die het kabinet vanuit ruimtelijke optiek van nationaal belang acht, streeft het rijk in het algemeen naar meer dan basiskwaliteit.

De gezamenlijke overheden staan voor een aantal ruimtelijke opgaven met betrekking tot de groene ruimte en het water, die voortvloeien uit de vier hoofddoelstellingen van het nationale ruimtelijke beleid. Een aantal bijzondere waardevolle gebieden en gebouwen is aangemerkt als nationaal landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. In algemene zin geldt dat binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ('ja, mits'-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van deze landschappen.

Boxtel ligt in het nationaal landschap het 'Groene Woud'. De kernkwaliteiten van het Groene Woud zijn gelegen in het groene karakter, de kleinschalige openheid en het samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Het klassieke landschap van de zandgebieden met beekdalen en hoger gelegen essen en kampen is hier nog gaaf aanwezig.

Nota Belvedere

In deze beleidsnota wordt een beleidsvisie uiteengezet met betrekking tot de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Vervolgens worden de hieruit volgende maatregelen en voornemens weergegeven.

Het Dommeldal is één van de gebieden die in de Nota Belvedere zijn aangewezen. Het gebied strekt zich uit van de Belgische grens tot aan 's-Hertogenbosch. Het gebied bestaat uit het dal van de Dommel met zijbeken en omliggende gebieden die er historisch mee samenhangen. Hierbinnen is Boxtel één van de dorpen en steden die stedenbouwkundig helemaal op de Dommel geënt zijn. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen hier goed ingepast te worden.

Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt". De KRW beoogt vanuit een stroomgebiedbenadering te komen tot:

- het behoeden van aquatische en terrestrische systemen voor verdere achteruitgang;
- een verhoogde bescherming en verbetering bereiken van het aquatisch milieu;
- bevorderen van een duurzaam gebruik van water;
- geleidelijke vermindering van de vervuiling van het grondwater en preventieve maatregelen;
- afzwakking gevolgen van overstroming en droogte;
- harmonisatie van Europese waterwetgeving.

2.2 Provinciaal beleid

Inleiding

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid verwoord in het Streekplan 2002 "Brabant in balans".

Boxtel maakt in dit streekplan onderdeel uit van de landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel. Het globale beleid van het streekplan is verder uitgewerkt in uitwerkingsplannen, waarbij de provincie nauw heeft samengewerkt met de gemeenten uit de regio. Het uitwerkingsplan dateert van december 2004. Beide plannen komen hieronder nader aan de orde.

Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in balans"

In februari 2002 is het Streekplan Noord-Brabant "Brabant in balans" vastgesteld. Hierin wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van het Streekplan is zuinig ruimtegebruik, waarmee de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil afremmen en nieuwe ontwikkelingen op geconcentreerde wijze vorm wil geven. Om dit doel te realiseren en om het ruimtelijk beleid voor de komende tien jaar uiteen te zetten hanteert de provincie vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Met name de beleidslijnen zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor het onderhavige plan van belang. Voor het stedelijk gebied betekent zuinig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering. Het onderhavige plan levert hieraan een belangrijke bijdrage. Door het aanbrengen van samenhang in de plannen voor het



Uitsnede Streekplan 2002

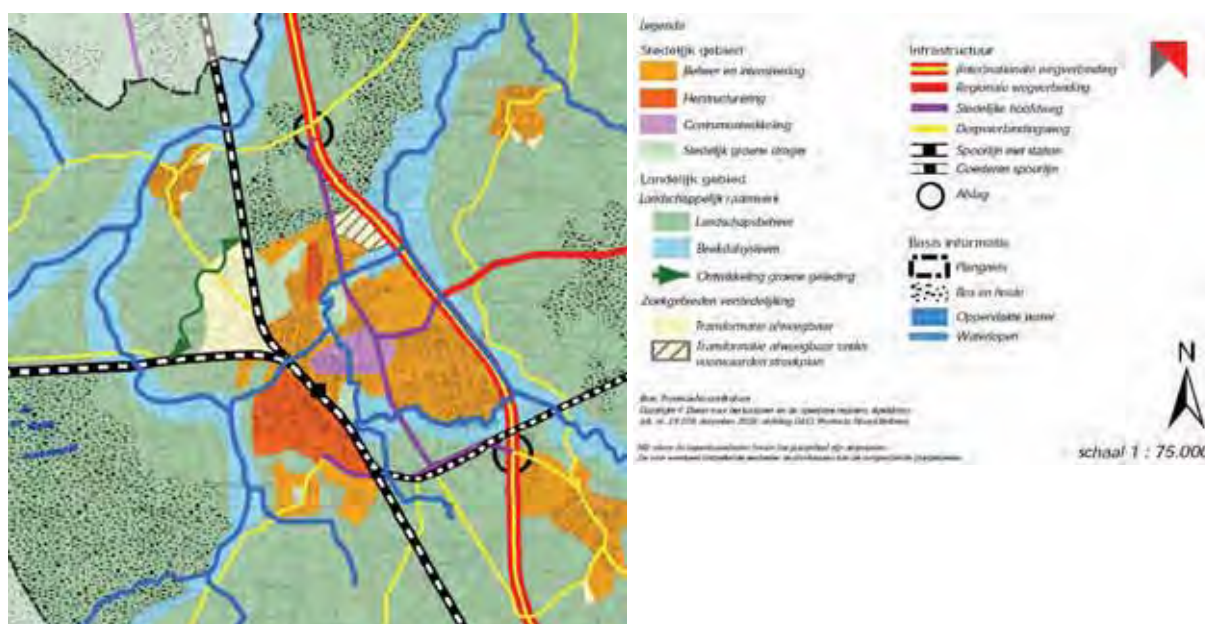
centrumgebied kunnen de bestaande locaties optimaal benut worden. Vanuit dit oogpunt draagt het plan bij aan de doelstelling van zuinig ruimtegebruik.

Daarnaast levert de kwaliteitsverbetering van het centrum een bijdrage aan de concentratie van verstedelijking. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende regio.

Uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel

Op Boxtel is het regionale uitwerkingsplan "Landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel" van toepassing. In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor deze landelijke regio uitgewerkt. De regio ligt centraal in Brabant, omgeven door de landelijke regio Oisterwijk-Hilvarenbeek en de stedelijke regio's Waalboss, Eindhoven-Helmond, Uden-Veghel en Tilburg-Breda. De regio omvat de gemeenten Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel. Het uitwerkingplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. In het uitwerkingsplan wordt vastgelegd hoe het programma voor wonen en werken verdeeld wordt, welke locaties worden ontwikkeld en in welke volgorde en tempo dat programma gerealiseerd wordt. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies (Plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en art. 19-verzoeken.

De gemeenten in deze regio moeten groeien voor migratiesaldo-nul. In alle drie de gemeenten is er voor de periode 2002 tot 2020 sprake van een overschot aan capaciteit aan (potentiële) woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied ten opzichte van de planningsopgave. Gezien de omvang van de restcapaciteit is het verstandig om rond 2010 de planvorming voor de ontwikkeling van uitbreidingslocaties te starten.



Uitsnede uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint Michielsgestel

De gemeenten Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel zijn onderdeel van het 'groene hart' van Brabant, gelegen tussen de stedelijke regio's Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg. Bij de verdere ontwikkeling van deze regio wordt ingezet op behoud en versterking van het groene karakter in samenhang met versterking van de kwaliteit van de dorpen. In de dorpen liggen nog veel mogelijkheden voor verbetering van de stedelijke structuur.

De ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Boxtel zijn in hoofdlijnen gericht op de versterking en structuurverbetering van het centrum, op herstructurering van de woonwijk Selissenwal en bedrijventerrein Ladonk, de ontwikkeling van verspreid liggende verdichtingslocaties en kwaliteitsverbetering van de noord-zuidstructuur.

Er ligt dus een specifieke opgave in de centrumontwikkeling van Boxtel. Het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering – wat het onderhavige plan beoogd – is noodzakelijk om de doelstellingen en beleidsinzichten uit het uitwerkingsplan te kunnen vertalen naar een wenselijke situatie.

Waterbeheer 21 eeuw

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit en ook voor de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen, is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een "Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw" en een "Handreiking watertoets" ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Verordening waterhuishouding

Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003-2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij de landelijke ontwikkelingen en op het gebied van het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water is in de loop van 2005 de nieuwe verordening waterhuishouding vastgesteld.

2.3 Structuurvisie Plus

In de Structuurvisie Plus (vastgesteld 24 januari 2002) zijn de ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Boxtel vanuit historisch perspectief in beeld gebracht. De visie dient als toetsingskader voor ruimtelijke plannen en als leidraad bij toekomstige ontwikkelingen. Op basis van een analyse van een duurzame ondergrond en vier dynamische systemen is een structuurbeeld opgesteld.

Het Structuurbeeld voor Boxtel wordt bepaald door de volgende hoofdlijnen:

- het versterken van het groene profiel van de gemeente Boxtel dat bepaald wordt door de aanwezigheid van en de ligging aan de Dommel en de natuurgebieden van het Groene Woud;
- het verbeteren van de ruimtelijke en functionele relaties tussen natuurgebieden, cultuurlandschappen en stedelijke gebieden;
- de versterking van de dominante noordzuid oriëntatie, als verstedelijkingsprincipe evenwijdig aan de Noord-Zuid As, de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven en de A2;
- het versterken van de identiteit van de gemeente door de diversiteit van het landschap te vergroten en de verstedelijking te verbijzonderen (dorpsranden en nieuwe woonwerkmilieus).



Uitsnede StructuurvisiePlus Boxtel

Legenda

Actief beheer:

- Beheer natuurgebied (GHS)
- Beheer kleinschalig agrarisch gebied (AHS)
- Beheer stedelijke gebied
- Beheer waardevol groen in stedelijk gebied
- Waardvolle dorpsranden
- Bijzonder open zichtrelatie dorp-landschap
- grootschalige openheid
- Autosnelweg A2
- Spoorlijn Eindhoven - 's-Hertogenbosch en Eindhoven - Tilburg
- Goederenspoorlijn
- Regionale wegen

Versterking

- Ontwikkeling natuurvriendelijke baken
- Ontwikkeling natuurlijke beekdalen en waterberging
- Meandering baken
- Versterking lovel
- Versterking infiltratie
- Verwijding verbrede landbouw, natuur en landschap (AHS)
- Versterking natuurwaarden in verzuivingsgebied (GHS)
- Open akkerbouwgebied (AHS)
- Versterking bebouwingspatroon gehuchten
- Versterking centrumgebied Boxtel
- Centrumverbindingen
- Versterking ruimtelijke begeleiding noord-zuidas
- Versterking droge ecologische verbindingzone
- Ontwikkeling natte ecologische verbindingzones
- Mogelijke ontwikkeling infrastructuur
- Ontwikkeling groene rand
- Verwijding bos, sportrecreatie en wonen
- Versterking oude noverlandscap
- Versterking functionele relatie dorp-landschap

Transformatie

- Zoekgebied wonen/werken (Cm. I en II)
- Zoekgebied ecopark met bijzondere stedelijke functie en woonmilieu
- Zoekgebied sportbosloos
- Zoekgebied bestandsgebieden

Voor het centrum van Boxtel worden in het Structuurbeeld een aantal uitgangspunten genoemd die gericht zijn op een versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

- versterking centrumgebied Boxtel: gestreefd wordt naar het versterken van de herkenbaarheid van het centrumgebied. Belangrijk zijn hierbij de diverse herstructureringsopgaven waarvoor een hoogwaardige uitstraling wordt voorzien;
- centrumverbindingen: binnen het centrum zijn een tweetal belangrijke lijnen onderscheiden: een 'commerciële as' van Station naar Brederodeweg en een 'historische as' van kerkheuvel naar Stapelen. De twee assen zorgen voor een heldere structurering en beleving van het centrum. Gestreefd wordt naar een versterking van het functioneren van deze lijnen. De historische as kan onder andere versterkt worden door toevoeging van stadsrecreatieve en culturele functies;
- om de aantrekkelijkheid van het centrum van Boxtel in regionaal verband te vergroten, moeten de culturele en recreatieve potenties beter benut worden en het winkelaanbod van kwaliteitswinkels moet versterkt worden;
- versterking ruimtelijke begeleiding Noord-Zuid As (Brederodeweg): de as loopt van landgoed naar landgoed en verschiet steeds van karakter door de diversiteit van de gebieden aan de as. Gestreefd wordt naar een versterking van het 'laan' karakter. De Noord-Zuid As kan gezien worden als 'stedelijk' element in het verder 'dorpse' Boxtel. Dit karakter kan versterkt worden door bijzondere gebouwen aan deze as te ontwikkelen in het stedelijk gebied. De vormgeving daarvan is van groot belang;
- Ontwikkeling natuurvriendelijke beken, ontwikkeling natuurlijke beekdalen en ontwikkeling natte ecologische verbindingzones

2.4 Boxtel boeit, samen op weg naar 2010 (2000)

In het interactieve traject 'Boxtel boeit' is men met verschillende belanghebbenden op zoek gegaan naar de sterke en zwakke kanten van Boxtel. Het heeft geleid tot een toekomstbeeld: samen op weg naar 2010.

Conclusies hieruit zijn o.a. dat er over de hele linie weinig steun is voor een duidelijke groei van Boxtel in aantal woningen en inwoners, met name als dat leidt tot nieuw ruimtebeslag buiten de bebouwde kom. Het voorzieningenniveau wordt gekoesterd en er is beperkte vraag naar extra voorzieningen.

Er zijn drie scenario's opgesteld:

- Boxtel boeit: de nadruk ligt op de huidige kwaliteiten;
- Boxtel bloeit: uitgaan wordt van beperkte groei;
- Boxtel groeit: uitgaan wordt van een forse groei qua inwoneraantal.

Het tweede scenario lijkt de meeste steun te krijgen: geen grootschalige veranderingen, maar vooral investeren in kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Ruimtelijk houdt dit in dat er ruimte kan ontstaan door slimmer te bouwen: multifunctioneel en levensloopbestendig. Men is bereid, indien noodzakelijk, ook beperkt 'rood voor groen' binnen de bebouwde kom toe te staan en beperkt ook buiten de bebouwde kom omdat 'slim verdichten' te weinig ruimte oplevert. Ook geldt een meer specifieke profilering van de gemeente: "Boxtel, de groene ecogemeente bij uitstek".

2.5 Detailhandels- en horecastructuurvisie (2002)

Deze structuurvisie (vastgesteld 27 november 2003) geeft een uitgebreide inventarisatie van het aanbod op het gebied van detailhandel en horeca en vervolgens is een SWOT-analyse opgenomen. Op basis van de analyse is een visie op de detailhandels- en horecastructuur ontwikkeld.

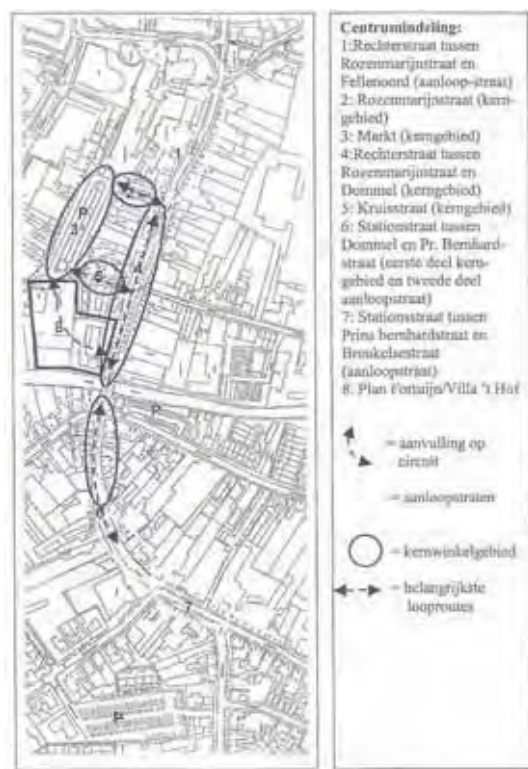
Bij de inventarisatie is een aantal aspecten naar voren gekomen dat verbetering behoeft, zoals:

- te lang gestrekte structuur;
- geen ring;
- Dommel niet benut;
- Gat aan de Markt;
- veel gaten in winkel- en horecafronten;
- te veel versnippering van functies.

Als knelpunt wordt gezien dat het centrum, vooral voor mensen die minder goed bekend zijn in Boxtel, niet goed te vinden is. Oostwest-verbindingen ontbreken voor auto's, waardoor een centrumsring niet aanwezig is. Tevens ontbreekt een duidelijke parkeerroute hetgeen samen met de beperkte parkeerruimte leidt tot onnodig zoekgedrag.

De beste kwaliteit aan horeca en detailhandelsvoorzieningen is aanwezig in het gebied van de Rozemarijnstraat, Markt en het deel van de Rechterstraat tussen de Dommel en de Rozemarijnstraat.

Bij het optimaliseren van de ruimtelijke structuur speelt het 'Plan aan de Markt' een belangrijke rol. Dit plan maakt het mogelijk een nieuw rondje te lopen. Het zwaartepunt komt hierdoor nadrukkelijker te liggen op dit gedeelte van het kernwinkelgebied. Tevens wordt hierdoor de Dommel beter bij het centrum van Boxtel betrokken en komt het groene karakter beter tot uitdrukking. Door eventueel formules te verplaatsen van de uiteinden van de aanloopgebieden



Visie op het winkelgebied in het centrum

kan de ingezette indikking van het centrum verder tot stand worden gebracht en kan de versnippering van functies worden teruggebracht. Dit betekent consolideren met aandacht voor de broedplaatsfunctie van de aanloopstraten.

In functioneel opzicht speelt “kwaliteit voor kwantiteit” een belangrijke rol. Het standaardaanbod van Boxtel mist een aantal landelijke formules en er is vraag naar meer exclusievere zaken.

In het horecabeleid is de omgevingskwaliteit voor een bezoeker van groot belang. Veiligheid, een aantrekkelijke openbare ruimte, voldoende terrassen, de verschijningsvormen van de panden, een levendige omgeving en ruimte voor evenementen zijn hier belangrijke factoren. Voor de Markt liggen op dit vlak duidelijke kansen voor herinrichting ten gunste van de sfeer. De Markt dient (deels) autovrij te worden gemaakt. Een omdoping van dit gebied tot aantrekkelijk verblijfsplein, ruimte voor terrassen en evenementenlocatie is hiervoor een optie.

2.6 Parkeerplan centrum Boxtel

Het parkeerplan (vastgesteld 23 november 2006) is opgesteld om het centrum van Boxtel de komende jaren te voorzien van een heldere parkeerstructuur met een evenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen over het centrum voor verschillende gebruikersgroepen. Uit onderzoek naar de huidige situatie blijkt dat de parkeerkwantiteit voldoende is. De parkeerkwaliteit laat wel te wensen over. Er is sprake van een zeer diffuus aanbod van parkeren, er is geen logische parkeerstructuur, er is geen eenduidig regiem en parkeren gaat op een aantal plaatsen ten koste van de cultuurhistorisch waarde van het centrum.

Doel van het parkeerplan centrum vormt de verbetering van het verblijfsklimaat met een duidelijk parkeer- en verkeersstructuur, een goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen in het centrum en een evenwichtige verdeling van de parkeerplaatsen voor de verschillende gebruikersgroepen.

Het beleid is gericht op een heldere verkeersstructuur in het centrum van Boxtel die aansluit op de ruimtelijke en historische structuur van de kern. Voorgesteld wordt een reguleringsstructuur aan te brengen in twee zones. Zone A (schil rond voetgangersdomein) wordt primair ingericht voor betaald parkeren voor bezoekers. Zone B (buitenschil) is gericht op parkeren voor belanghebbenden (bewoners).

Belangrijkste wijzigingen in de parkeerstructuur vinden plaats in het oostelijk deel van het centrum. Om de verblijfskwaliteit te verbeteren en de ruimtelijke en historische kwaliteit te kunnen versterken komen op een aantal plaatsen parkeermogelijkheden te vervallen. In het gebied rondom de St. Petruskerk wordt het parkeren beperkt tot uitsluitend het gebruik t.b.v. de kerk. Het parkeren op de Markt wordt beperkt tot enkele kort-parkeerplaatsen. In de Mgr. Bekkerstraat komen de parkeerplaatsen geheel te vervallen om de aanleg van Binnendommel te kunnen realiseren. In het zuidelijk deel van de Clarissenstraat wordt eenrichtingsverkeer ingesteld (centrum-in) ten gunste van ruimte voor verblijven en langzaam verkeer. Bij de voorgestelde maatregelen en herinrichting van de openbare ruimte moet wel rekening gehouden worden met bevoorrading in het centrum.

In verband met de huidige parkeerproblematiek en het opheffen van parkeerplaatsen op diverse plaatsen in het centrum zal er een geconcentreerde parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd ter compensatie. De omvang van de gewenste nieuwe geconcentreerde parkeervoorziening betreft 400 plaatsen. Het opheffen van parkeerplaatsen in het centrum zal pas gerealiseerd kunnen worden wanneer een alternatief in de vorm van een geconcentreerde voorziening gereed is.

In het parkeerplan worden enkele zoeklocaties aangegeven voor geconcentreerde parkeervoorzieningen voor bezoekers. Deze zoeklocaties zijn gesitueerd aan de Mgr. Bekkerstraat (vijver, pastorietaan), het Processiepark, de Noord-Zuid as, de noordzijde van de Clarissenstraat (NIVO-terrein) en Fellenoord. De zoeklocaties rondom de Mgr. Bekkerstraat zullen hierbij als eerste worden uitgewerkt, omdat deze locaties de meeste mogelijkheden bieden en een redelijke loopafstand tot het centrum hebben.

De belangrijkste parkeernormen die voor het centrum van Boxtel worden gehanteerd zijn:

Functie	minimaal centrum Boxtel	maximaal centrum Boxtel	Waarvan bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
Woning met netto oppervlak >90 m ²	1,5	2,0	0,3 per wo	Woning
Woning met netto oppervlak <90 m ²	1,3	1,5	0,3 per wo	Woning
Detailhandel	3,0	4,5	85%	100 m ² bvo
(commerciële) dienstverlening	2,3	2,5	20%	100 m ² bvo
Kantoren	1,2	2,0	5%	100 m ² bvo

In het parkeerbeleidsplan wordt ook aandacht besteed aan het fietsparkeren. Belangrijk is om stallingsvoorzieningen te situeren aan hoofdfietsverbindingen en bij de ingangen van het voetgangersgebied.

2.7 Boxtel in duurzaam perspectief

Een duurzame samenleving is een zaak van gemeente, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en individuele burgers. Voor de gemeente is daarbij een initiërende, stimulerende en faciliterende rol weggelegd. De nota 'Boxtel in duurzaam perspectief' is daartoe een aanzet. Bij 'duurzame ontwikkeling' wordt gezocht naar een evenwicht tussen milieu, economische en sociale aspecten op zowel lokale als mondiale schaal. Duurzaam betekent hier dat we toekomstige generaties niet opzadelen met de overbelasting die de huidige generatie veroorzaakt om in haar behoeften te voorzien.

In het beleidsprogramma van de gemeente voor de periode 2002-2006 is het volgende opgenomen:

Ten aanzien van het milieubeleid wordt gewerkt aan het bouwen van een intergemeentelijk netwerk, teneinde de kwaliteit op niveau te kunnen handhaven. Duurzaamheid is een belangrijke bouwsteen van het profiel van Boxtel en heeft consequenties voor heel veel gemeentelijke beleidsterreinen. Om op mondiaal niveau resultaat te kunnen boeken, zullen op lokaal niveau maatregelen moeten worden genomen. Vanuit die filosofie wordt binnen de gemeente uitvoering gegeven aan de nota "Boxtel in duurzaam perspectief". Nadrukkelijk zal de gemeente blijven zoeken naar de balans tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheid. De ecologische duurzaamheid zal zich vooral richten op het behoud van de draagkracht van het milieu en het bevorderen respectievelijk behouden van de biologische en landschappelijke diversiteit. De uitwerking van de Dommelvisie, het waterplan Boxtel en de ontwikkelingsplannen met betrekking tot Het Groene Woud alsmede het opzetten van het ecologisch raamwerk moeten op dit punt voor de nodige stimulansen zorgen.

In de nota zijn specifieke actiepunten opgenomen voor de aspecten energie, water, bodem, geluid, afval, natuur en landschap. Per milieuthema kan vervolgens het ambitieniveau worden vastgelegd. Het ambitieniveau wordt aangegeven op basis van de vier-varianten-methode variërend van de gangbare situatie tot het minimaliseren van de milieudruk. Actiepunten die onder andere genoemd worden zijn:

- een energiebesparing van 10 % in de gemeentelijke gebouwen over een periode van twee jaar;
- het bestaande energiebesparingsbeleid uitbreiden tot de doelgroepen industrie, verkeer en bestaande woningbouw;
- opstellen van een integraal waterplan;
- opstellen van een bodemkwaliteitskaart en een beleidsplan actief bodembeheer;
- opstellen van een gemeentelijk geluidbeleid;
- aanpak van de resterende saneringssituaties veroorzaakt door het weg- en railverkeer;
- aanleg van natuurlijk groen en vervanging van bestaand door natuurlijk groen in de bebouwde omgeving. Daarbij is het bevorderen van de biodiversiteit een belangrijk uitgangspunt

De duurzaamheidsnota zal in 2006 worden geëvalueerd en geactualiseerd. Bijzondere aandachtspunten hierbij zijn de implementatie van de (doelstellingen van) de nota binnen het gemeentelijk apparaat, het functioneren van de advies- en werkgroepen en de mondiale component van duurzaamheid.

2.8 Waterschapsbeleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan II, 'Door water gedreven'

Het Waterbeheerplan II is een concretisering van het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II. Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie.

De algemene milieukwaliteit (AMK) vormt het beheersuitgangspunt voor in principe al het oppervlaktewater en de bijbehorende waterbodem. Daarnaast zijn er specifieke waterkwaliteitsdoelstellingen voor waterhuishoudkundige systemen met de functie waternatuur en viswater. Daartoe geschikte wateren moeten voldoen aan de wettelijke kwaliteitsdoelstellingen voor zwemwater.

Emissiebeheersplan fase 1, 'Koersen op schoon water'

Het Emissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water.

Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

Waterbodembeheerplan

Het waterbodembeheerplan geeft weer hoe Waterschap De Dommel om wil gaan met de verontreinigde waterbodem die in het beheersgebied aanwezig is. In de Kempen zijn de waterbodems verontreinigd met cadmium en zink. Hier is gekozen om in te zetten op een goed beheer. In het gebied Beerze en Reusel komen overmatige hoeveelheden nikkel voor. Dit wordt gezien de oorsprong ervan geaccepteerd. In het gebied van de Leijen (Nieuwe Ley, Voorste Stroom, Essche Stroom en Zandleij) komen verhoogde concentraties van chroom en plaatselijk zink voor. Deze verontreinigingen worden gesaneerd. Voor de waterbergingsgebieden geldt dat een toename van inundatiefrequentie mogelijk is zolang er geen sprake is van een toename van de belasting van het overstromingsgebied met verontreinigd slib.

Waterbergingsvisie

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment / slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap waarin water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, als integraal onderdeel uit van en levert het een bijdrage aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodems, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied. Het gaat hierbij om de principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen op of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsplicht op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Nautisch beheer

Op 26 februari 2003 is door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op grond van de Scheepvaartverkeerswet een algemeen vaarverbod afgekondigd en tegelijkertijd zijn het Verkeersbesluit Vaarwegen en de beleidsnota Nautisch Beheer vastgesteld. De beleidsnota is herzien in maart 2004.

In deze nota wordt weergegeven waar het beleid met betrekking tot de recreatieve vaart in het beheersgebied van Waterschap De Dommel op is gericht. Op basis van de beleidsnota kan worden beoordeeld waar en in welke omvang ontheffing van het vaarverbod mogelijk is. Nieuwe aanvragen en eventuele aanpassingen met betrekking tot nog te vergeven en/of reeds verleende ontheffingen worden getoetst aan, de op het moment van indiening, geldende beleidsnota.

2.9 Waterplan Boxtel

Het Gemeentelijk Waterplan is in 2004 als integraal waterbeleidskader in de gemeente vastgesteld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met de gemeente Sint-Michielsgestel en Waterschap De Dommel, en beoogt een nadere uitwerking van de “blauwe kaart” van de StructuurvisiePlus. Doelstelling van het Waterplan is te komen tot een integrale benadering van het watersysteem en de waterketen binnen de gemeente, met oog voor afstemming met omringende gemeenten en andere factoren binnen de waterhuishouding. Afstemming is noodzakelijk omdat fysieke begrenzings van watersystemen zelden overeenkomen met (administratieve) gemeentegrenzen. Inzicht in het functioneren van watersystemen en waterketen is nodig, evenals het ontwikkelen van een gezamenlijke visie voor ‘Water in Boxtel’. Daarnaast is een concreet uitvoeringsprogramma gewenst.

In het Waterplan is een visie opgesteld voor 2020. Hiervoor is enerzijds gebruik gemaakt van een watergerelateerde thematische indeling op grond van algemene duurzaamheidsprincipes en de uitgangspunten van de Nota Duurzaamheid Boxtel, en anderzijds van een indeling in gebieden op grond van de specifieke kenmerken van het natuurlijk systeem in de gemeente Boxtel. De indeling in gebieden betreft: droge gebieden, overgangsgebieden, natte gebieden en beekdalen. Het centrum van Boxtel behoort tot de droge gebieden en de beekdalen. Bij de watergerelateerde thematische indeling betreft het een vijftal thema's. Het betreft de volgende thema's met bijbehorende doelstellingen:

1. Samenwerking: Afstemming tussen overheden, in eerste instantie waterschap en gemeente Boxtel, moet er voor zorgdragen dat projecten en maatregelen in de toekomst niet alleen kwalitatief beter worden uitgevoerd, maar ook efficiënter;
2. Schoon water: Nieuwe vervuilingen van grond- en oppervlaktewater mogen niet meer voorkomen. Daarnaast zullen bestaande vervuilingbronnen worden aangepakt;
3. Veiligheid: Wateroverlast met betrekking tot inundatie van oppervlaktewateren alsmede te hoge grondwaterstanden mag niet meer voorkomen. Bij de inrichting van oppervlaktewater zal het aspect veiligheid extra aandacht verdienen;
4. Water als waarde: Maak gebruik van aan water gerelateerde thema's zoals natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie bij de inrichting van een duurzaam watersysteem om zo alle deelaspecten beter in te vullen;
5. Water bewaren: Houdt water vast op de plek waar het valt en beperk hiermee op een structurele wijze de kans op wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden.

Op basis van de gestelde doelstellingen is bepaald welke aandachtspunten nodig zijn om uiteindelijk het gestelde toekomstperspectief te kunnen realiseren. Op basis van de aandachtspunten zijn diverse projecten en maatregelen aangegeven. Veel projecten betreffen algemene zaken die in alle gebieden van toepassing zijn zoals inrichten en beheren van veilige oevers, afkoppelen van verhard oppervlak, toepassen trits vasthouden – bergen – afvoeren, reduceren overstromingen uit rioolstelsels, realiseren natuurvriendelijke oevers / natuurlijke inrichting van water, toepassen van milieuvriendelijke beheersmethoden in openbaar gebied. Daarnaast zijn er enkele specifieke projecten aangegeven. Voor het centrum van Boxtel betreft het:

- saneren Dommel door Boxtel;
- historische betekenis van de Binnendommel versterken;
- belevingswaarde Dommel langs bebouwd gebied vergroten.

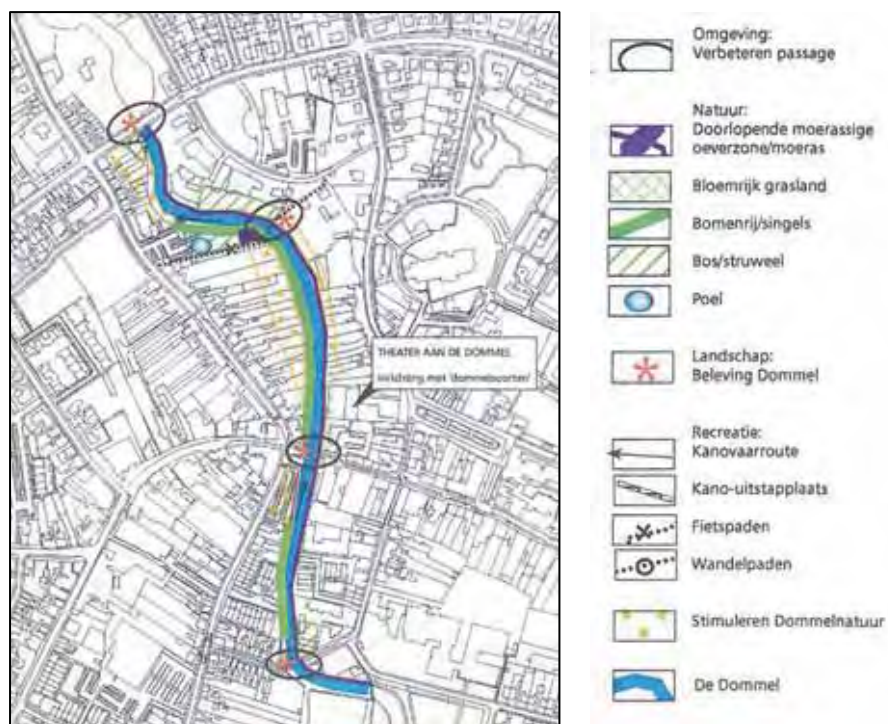
2.10 Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater (1999)

Het doel van deze visie is om een totaalbeeld te geven van de ecologische verbindingzones Dommel en Smalwater door Boxtel. Hierin wordt aangegeven op welke manier de ecologische functie gecombineerd kan worden met de stedenbouwkundige en recreatieve functies van beide rivieren.

Voor de realisatie van een ecologische verbindingzone zijn nog diverse knelpunten aanwezig, met name in het centrum. De trajecten van zowel de Dommel als het Smalwater door het centrum kenmerken zich door relatief smalle oeverzones en plaatselijk 'harde' (steen, beton) passages (Raaphof, Zwaanse Brug, stuw Mgr. Wilmerstraat en St. Annastraat). De Zwaanse Brug vormt door zijn smalle onderdoorgang een grote barrière. Verbetering van de passages bij de bruggen is aangegeven in de visie waarbij tevens de beleving van de Dommel verbeterd dient te worden.

Voor de gehele Dommeloever door het centrum is het stimuleren van de Dommelnatuur aangegeven. Het betreft het realiseren van een doorlopende moerassige oeverzone / moeras op de oostelijke oever en afwisselend het realiseren van bloemrijk grasland, bomenrijen, singels en bos op de westelijke oever. Knelpunt in het centrum van Boxtel vormt het vele privé bezit van de oevers en het gebruik van deze percelen als achtertuin. De ontwikkeling van een stapsteen in de omgeving van de Zwaansebrug zou een grote meerwaarde geven aan de verbindingzone en een oplossing bieden voor het knelpunt van de brug in de structuur.

De omgeving van de voormalige brandweerkazerne wordt in de visie aangegeven als mogelijke locatie voor de aanleg van een grotere stapsteen. Er kan een poel worden aangelegd, hetgeen van essentieel belang is. De openheid dient er gehandhaafd te blijven.



Visie op de Dommel door het centrum van Boxtel

2.11 Beleidsplan wonen 2004-2008

In het beleidsplan wonen wordt een beschrijving gegeven van de volkshuisvestings situatie in de gemeente en worden voorstellen en uitgangspunten voor het toekomstige volkshuisvestingsbeleid geformuleerd. Er doen zich een aantal grote volkshuisvestelijke problemen voor en in de toekomst zullen er problemen op de gemeente afkomen. Door stijgende huizenprijzen is er een groot tekort ontstaan aan goedkope en betaalbare starterswoningen in de koopsector. Door de sterk toegenomen vergrijzing zijn er tekorten in de huisvesting van ouderen, niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief, zowel in huur- als koopsector. Tevens is er een grote druk op de huurwoningmarkt door sloop in goedkope woningvoorraad. De aangeduide problematiek vraagt om een pragmatische aanpak door middel van een gericht actieprogramma, waarbij sturing bij wijziging van omstandigheden mogelijk moet zijn.

Ter uitvoering van de vastgestelde uitgangspunten van volkshuisvestingsbeleid zijn in de nota 37 actiepunten geformuleerd. Het betreft onder andere de volgende actiepunten:

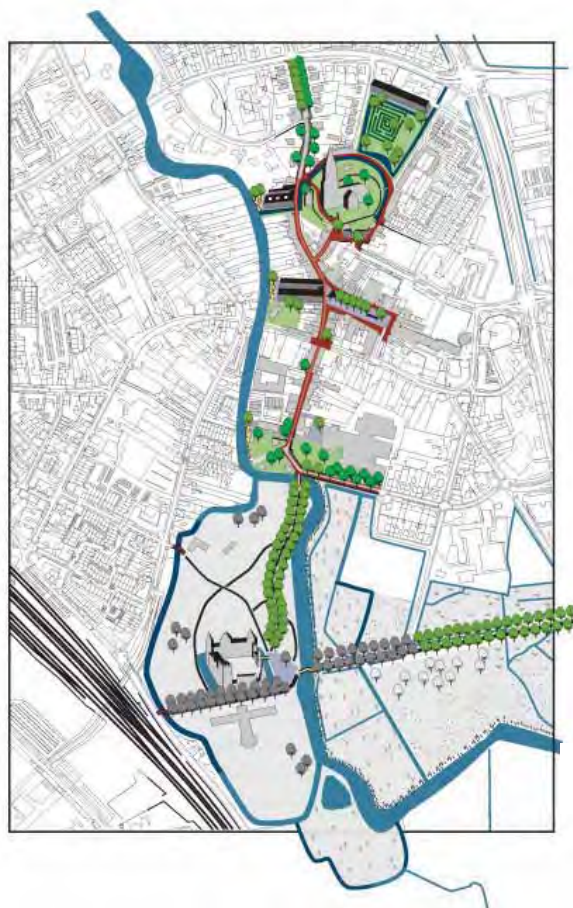
- bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties wordt uitgegaan van de uit het woonwensenonderzoek gebleken behoefte, waarbij met name betaalbare woningen (koop en huur) voor starters en senioren worden gerealiseerd. Per project zullen daarover met de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt;
- in geldende en toekomstige bestemmingsplannen waar mogelijk en overeenkomstig de uit het woonwensenonderzoek gebleken behoefte, voldoende mogelijkheden opnemen voor de bouw van grondgebonden en niet-grondgebonden woningen voor senioren en starters, zowel in koop als huur;
- in geldende en toekomstige bestemmingsplannen de mogelijkheden opnemen om op beperkte schaal – mede ter bevordering van de doorstroming vanuit de goedkopere voorraad – duurdere kwalitatief goede huurwoningen te bouwen;
- meewerken aan plannen van zorginstellingen om bestaande ouderencentra te herstructureren en nieuwbouwwoningen te realiseren voor de extramuralisering. Initiatieven van belangenorganisaties, dienen bevorderd en ondersteund te worden, zodat ouderen langer veilig zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen;
- voor de overige doelgroepen van beleid dient overleg plaats te vinden aangaande plannen voor huisvesting van mensen met een handicap en de mogelijkheden voor jongeren;
- in overleg met initiatiefnemers op privaatrechtelijke wijze vastleggen dat complexgewijze woningbouw minimaal een score haalt van 150 punten conform de puntentelling van de Groenfinanciering;
- naast fysieke maatregelen op woningniveau streven naar invulling van het begrip “sociale duurzaamheid” en, waar mogelijk, naar de invulling van de mondiale aspecten van duurzaamheid;
- met initiatiefnemers van bouwplannen zullen voor elk project afspraken worden gemaakt om te komen tot de bouw van levensloopbestendige woningen;
- vooralsnog de werkwijze betreffende het voorleggen van complexgewijs gebouwde woningbouwplannen ter toetsing aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen®, voortzetten. Indien de toetsing onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke bouwverordening, dient een nieuwe werkwijze te worden vastgesteld;
- in nieuwe bestemmingsplannen de bepaling opnemen dat bij ontwikkeling van nieuwbouw de woonomgeving dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

2.12 Cultuurhistorische as Boxtel

Vanuit de StructuurvisiePlus waren kwaliteit, integraliteit én Boxtelse eigenheid de sleutelbegrippen om de nieuwe stedenbouwkundige uitdagingen in Boxtel aan te gaan. In de cultuurhistorische as, die de St. Petruskerk in het noorden verbindt met het kasteel Stapelen in het zuiden, manifesteert zich de Boxtelse identiteit ruimtelijk het meest. Voor de verdere ontwikkeling en versterking van de cultuurhistorische waarden van deze as is een studie opgesteld: Cultuurhistorische as Boxtel (voorlopig ontwerp november 2003, H+N+S Landschapsarchitecten). Niet alleen om maar 1 of enkele historische perioden zichtbaar te maken maar om juist de Boxtelse ontwikkeling beleefbaar te maken. De studie dient drie doelen:

- een leidraad voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van de cultuurhistorische as;
- een toetsingskader voor aangrenzende plannen;
- een stimulans voor aanvullende initiatieven.

Het samengestelde karakter van de as is uitgangspunt voor de planvorming. Bij de uitwerking krijgen verschillende trajecten een andere behandeling, waardoor een gevarieerde grondtoon ontstaat. Daarbinnen brengt een terugkerend thema in de bestrating samenhang in de cultuurhistorische as als geheel. Een ander belangrijk middel voor versterking van de eenheid is de wijze waarop de cultuurhistorische as aan de Dommel wordt geknoopt. Bijzondere mogelijkheden liggen er op de locaties waarvoor nieuwbouwplannen in ontwikkeling zijn of komen. Op deze plekken kunnen contactpunten met de Dommel ontstaan die vanaf de cultuurhistorische as het water beleefbaar maken.



Cultuurhistorische as, het plan in hoofdlijnen

Een aantal specifieke locatie langs de historische as, waaronder de kruising met de Rechterstraat, vraagt om verbetering van de architectonische kwaliteit van de gevels. Een ander middel ter versterking van de eenheid is een duidelijk begin- en eindpunt rondom kasteel Stapelen en de St. Petruskerk.

De studie naar de Cultuurhistorische as is in bijlage 1 opgenomen.

2.13 Welstandsnota Boxtel

De welstandsnota geeft het ambitieniveau aan ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving aan de hand van een gebiedsindeling. Voor het centrum geldt dat in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit en de historische ontwikkeling, afleesbaar dient te zijn. Daarnaast wordt in de welstandsnota uitgebreid ingegaan op criteria voor situering, massa en vorm,velopbouw, materialisering en kleurgebruik.

2.14 Monumentenbeleid

In 2001 heeft de gemeente Boxtel haar monumenten opnieuw geregistreerd en vastgesteld. Het gaat hierbij niet alleen om het aangeven van de rijksmonumenten binnen de gemeente maar ook om het vastleggen van de gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en beeldondersteunende objecten. De gemeente heeft een lijst opgesteld waar alle objecten van waarde zijn vermeld. Hierbij wordt de status van het object aangegeven als ook de AVR-code welke correspondeert met de code in de registratie.

Binnen de grenzen van het onderhavige plangebied zijn diverse rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en beeldbepalende objecten gesitueerd.

Momenteel wordt er gewerkt aan een actualisatie van het monumentenbeleid in Boxtel. Er is een inventarisatie gedaan naar potentieel toe te voegen gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten, beeldondersteunende objecten en gemeentelijke dorpsgezichten. Tevens zijn karakteristieke straatwanden geïnventariseerd. Veel straten in het centrum van Boxtel zijn ook als waardevol aangeduid.

2.15 Bestemmingsplan Centrum (1995)

Het vigerende bestemmingsplan Centrum is vastgesteld op 26 januari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 juli 1995.

Het bestemmingsplan heeft als voornaamste doel een integrale planologische regeling te bieden. Er wordt een ruimtelijk kader gegeven voor behoud en versterking van historische, stedenbouwkundige en architectonische waarden en voor een evenwichtige groei van de centrumfunctie, met name van een grotere concentratievorming van winkels. Er wordt een beschrijving van de ruimtelijke structuur gegeven en voor verschillende functies en gebieden in het centrum worden structuurverbeteringen aangedragen.

Het plan voorziet in het aanwijzen van verder te ontwikkelen gronden voor centrumvoorzieningen, gemengde doeleinden en andere functies. Daarnaast voorziet het plan in een consolidering van bestaande elementen welke niet van functie zullen veranderen.

3 HUIDIGE SITUATIE

3.1 Historische structuur

Historische ontwikkeling

De ontstaansgeschiedenis van Boxtel voert terug tot aan de Vroege Middeleeuwen naar een plaats waar een handelsweg de rivier de Dommel kruist. Op deze doorwaadbare plaats is Boxtel als nederzetting ontstaan, die oorspronkelijk 'Buchestelle' zou hebben geheten. Een vestiging bij een beekovergang wordt een voordedorp genoemd. Na deze eerste woningen ontstond lintbebouwing langs de handelsweg en aan de rivier. In Boxtel is dit langgerekte bouwplan nog steeds goed zichtbaar, gelet de nokrichting van vele huizen die evenwijdig aan de straat loopt, zoals in de Oude Kerkstraat, Kruisstraat en Rechterstraat.

De ligging van de nederzetting trok handelaren aan. Aan de handelsroute nabij de kerkheuvel werd een marktplein aangelegd en even ten noorden hiervan werd op een heuvel een kerk gebouwd. De ligging op een heuvel beschermde de kerk tegen overstromingen van de Dommel. Een zijtak van de Dommel, het zogenaamde 'Binnendommeltje' lag als een gracht rond deze heuvel. Echter toen het ruimtelijke patroon van Boxtel veranderde in de 20e eeuw, was de St. Petruskerk niet langer het middelpunt meer. Het Binnendommeltje is gedempt in 1930. De St. Petruskerk is aan het eind van de 20e eeuw volledig ingeklemd geraakt door andere bebouwing en eeuwenoude structuren zijn veranderd of verloren gegaan.

In het zuiden bouwde men op een hoger punt een burcht, kasteel Stapelen. Dankzij de aanwezigheid van dit kasteel wordt Boxtel ook wel een kasteeldorp genoemd. Kasteel Stapelen bevindt zich op een kolossaal omgracht terrein, waarop verschillende, goed te onderscheiden gebouwen staan, die zich voornamelijk aan de noord- en zuidzijde bevinden. In 1928 is bij het kasteel het Missiehuis gebouwd door de paters Assumptionisten, waar priesters opgeleid werden. Het pand is in de jaren '80 omgebouwd tot woongebouw, o.a. geschikt voor senioren.

De verbinding tussen de twee hoger gelegen punten van kerk en kasteel wordt gevormd door twee weggedeelten. Ten eerste is er de straat van de kerkheuvel naar de Rechterstraat, bestaande uit de Oude Kerkstraat, Clarissenstraat en Kruisstraat. Ten tweede is er de Burgakker, het weggetje naar kasteel Stapelen met een smalle doorgang bij de Rechterstraat. Verondersteld mag worden dat de gehele verbinding is aangelegd als 'kerkepad' tussen kerk en kasteel voor de Buxtelse baron.

In de 18e eeuw wenste het bestuur van 's-Hertogenbosch een meer directe verbinding met Luik en Keulen via Eindhoven. De weg die tot dat moment de verbinding vormde liep door zoveel dorpen dat het een kronkelpad was. Deze weg ging dwars door het centrum: Breukelsestraat, Rechterstraat, Maastrichtsestraat en Schijndelsedijk. In het ontwerp voor de nieuwe weg moesten allerlei bochten afgesneden worden. Er werd een kaarsrechte verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Best via Buxtelt ontworpen. Ten noorden van Buxtelt heette deze weg de 'Bossche Steenweg' en ten zuiden 'Eindhovense Steenweg'. De route ging midden door het centrum. Van noord naar zuid zijn dit de tegenwoordige Bosscheweg, Clarissenstraat, Kruisstraat, Rechterstraat, Fellenoord en Eindhovenseweg. Deze noordzuid-as bevorderde de



Vroegere situering van de Binnendommel



Sint Petruskerk vanuit Processiepark



Oude Kerkstraat met historische bebouwing



Historische kaart Bostel



Kasteel Stapelen

lineaire bebouwing van het centrum. De Sint Petruskerk was vanuit zuid en noord al vanaf ver een herkenbaar punt door de situering precies op de zichtlijn van deze wegen.

In de 19e en 20e eeuw breidt Boxtel flink uit, omdat naast landbouw ook industrie, handel en nijverheid opkwamen. Op het gebied van infrastructuur is de verbreding en verbetering van de weg tussen 's-Hertogenbosch en Eindhoven noemenswaardig. Daarnaast is de aanleg van de spoorlijn Tilburg-Eindhoven via Boxtel van belang. Niet lang hierna is het gedeelte van de spoorweg naar 's-Hertogenbosch aangelegd. Met tenslotte de aanleg van een lijn naar het Duitse Goch was Boxtel een belangrijk spoorwegknooppunt geworden. Bij Boxtel lag het snijpunt van de spoorlijnen Amsterdam-Maastricht en Vlissingen-Wesel. Het laatst aangelegde 'Duits Lijntje' werd later gedegradeerd tot een traject voor slechts lokaal vervoer.

Na de aanleg van het spoorwegennet werden huizen gebouwd tussen het centrum en het station. Daardoor groeiden de Molenstraat, Breukelsestraat en Stationsstraat steeds meer uit tot aaneengesloten rijen huizen, waar eerder slechts sprake was van gespreide lintbebouwing aan de wegen naar omliggende dorpen. Het stationskwartier kwam vol woningen te staan en werd een echte volksbuurt.

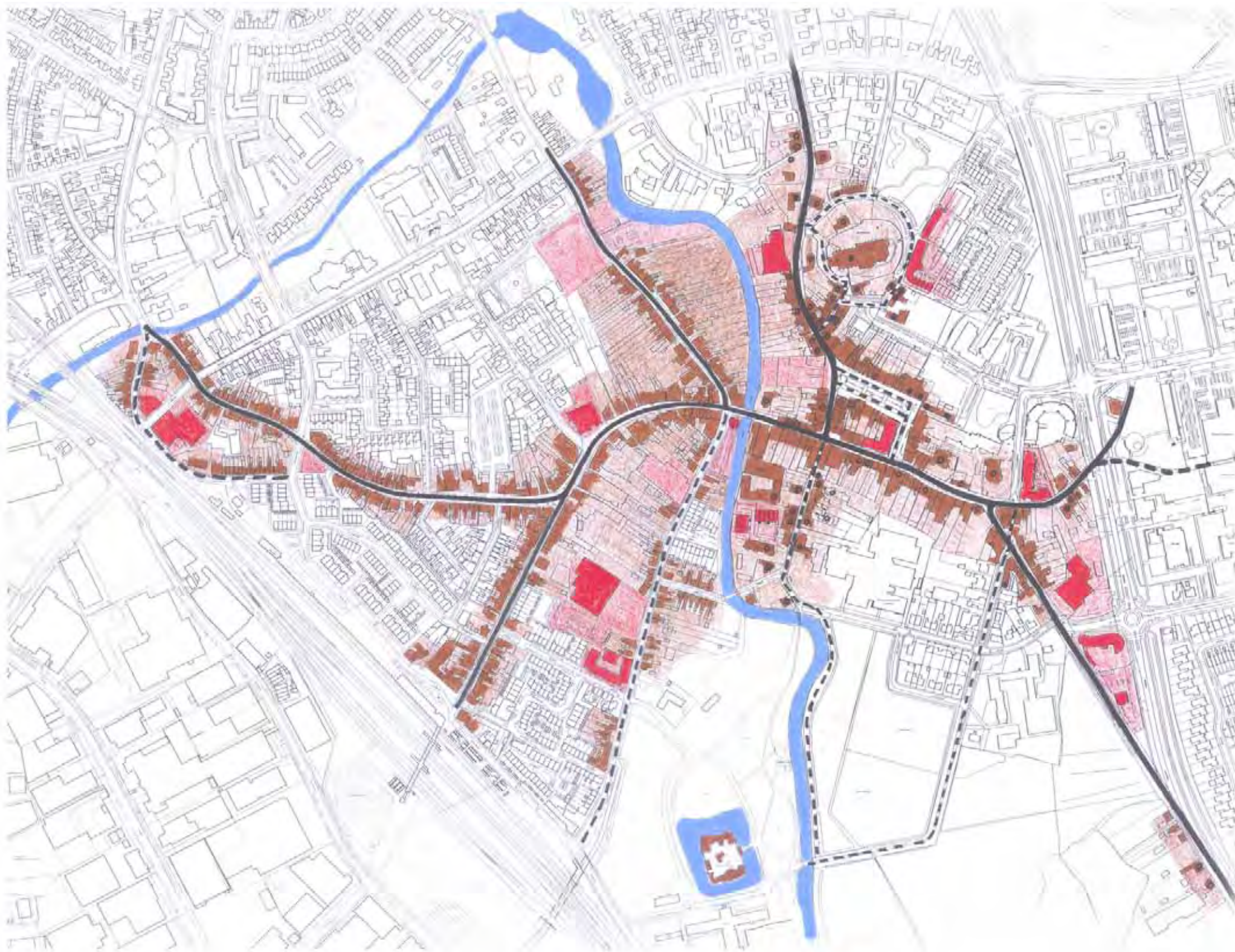
In de tweede helft van de 20e eeuw vonden de grote bouwexplosies plaats waarbij in de jaren zestig de wijk Selissenwal werd gebouwd en vanaf de jaren zeventig de wijk Oost.

De dorpsontwikkelingen van de afgelopen eeuw hadden haar invloed op de Bossche en Eindhovensche Steenweg en dan met name de toename van de automobilititeit in de eerste helft van de 20e eeuw. Omdat het centrum van Boxtel zo kronkelig en nauw was voor het verkeer werd besloten tot aanleg van het omleidingstracé. Deze was in 1938 gereed, de Brederodeweg. Toen na de Tweede Wereldoorlog de verkeersdruk sterk toenam werd besloten tot verdubbeling van de rijstroken en tot verlegging van de weg in meer oostelijke richting. Boxtel-Oost was bevrijd van het drukke doorgaande verkeer. Door de gelijkvloerse kruisingen met stoplichten op de nieuwe weg groeiden de files. In 1996 is deze weg omgebouwd tot autosnelweg (A2). Tegelijkertijd werd ten zuiden van Stapelen de Keulsebaan geopend die ervoor zorgde dat het centrum van vrachtverkeer ontlast werd.

Huidige historische structuur

Momenteel is de historische structuur uit 1896 nog steeds gaaf intact. Het assenkruis met uitvalswegen naar omliggende dorpen bepaalt nog steeds de kern van Boxtel. Hieraan gekoppeld zijn de bijzondere ruimtes van de Sint Petruskerk met het rondje, de Markt en kasteel Stapelen. Met name de Sint Petruskerk is bijzonder te noemen door de situering op zichtlijnen vanuit de omgeving.

Kenmerkend voor Boxtel zijn de veelal smalle straten met aaneengesloten bebouwing wat zorgt voor een stenig en stedelijk karakter. In de straatwand heeft ieder pand zijn eigen gevel wat zorgt voor een kleinschalige structuur met een gevarieerd beeld. Het betreft hier deels lagere bebouwing in één laag met kap maar ook hogere statige bebouwing zoals aan de Markt en de Rechterstraat. Naar de randen van het historische centrum staan in de (vroegere) overgang naar het buitengebied een aantal villa's op ruime groene percelen. Binnen het historische centrum valt op dat er veel monumenten aanwezig zijn, zowel gemeentelijke monumenten als rijksmonumenten. De monumenten zijn aangegeven op de kaart.



HISTORISCHE STRUCTUUR



Verbindingswegen naar omliggende dorpen en steden



Overige wegen binnen Bostel



Bebouwing historische structuur



Grootschalige bebouwing



Rijksmonument / gemeentelijk monument

KWALITEITEN

- heldere opbouw op kruising van wegen naar omliggende dorpen en steden
- aan de hoofdstructuur zijn drie bijzondere ruimtes gekoppeld
 - Stapelen
 - Markt
 - St. Petruskerk
- smalle straten met aaneengesloten bebouwing
- aan de randen vrijstaande woningen in een groene setting
- veel monumenten

KNELPUNTEN

- rondje St. Petruskerk door grote diversiteit bebouwing en inrichting openbare ruimte niet goed herkenbaar
- Binnendommel bij kerk is verdwenen
- enkele grootschalige ontwikkelingen onderbreken de kleinschalige structuur
- Brederodeweg verstoort de betekenis van Fellenoord en oostelijk deel Rechterstraat
- beperkte relatie met Dommel
- Burgakker is slechts smalle steeg richting Stapelen
- wisselende verkeersfunctie verstoort continuïteit historische lijnen

De afgelopen jaren zijn er binnen het historische centrum wel een aantal ontwikkelingen geweest die hebben geleid tot aantasting van de structuur en van verschillende elementen. Het betreft deels nieuwe bebouwing, meestal grootschalig, deels ingrepen in de openbare ruimte. Tevens was de invulling van nieuwe elementen veelal geen positieve bijdrage aan het totale ruimtelijke systeem. De grootschalige gebouwen die in meer en mindere mate de structuur aantasten zijn op de kaart aangegeven. De aangegeven bebouwing van de historische structuur is gebaseerd op het kaartbeeld van 1896.

Eén van de ontwikkelingen is het dempen van de Binnendommel waarmee deze uit het straatbeeld is verdwenen. Tevens heeft het rondje om de kerk aan waarde ingeboet door de realisatie van een grote diversiteit aan bebouwing en de onduidelijke inrichting van de openbare ruimte waarbij het straatbeeld gedomineerd wordt door geparkeerde auto's.

De aanleg van de Brederodeweg en realisatie van Boxel-Oost hebben consequenties gehad aan de oostzijde van het centrum. De weg doorkruist de lijn Rechterstraat – Maastrichtsestraat en verstoort de oude lijn richting Eindhoven. Het Fellenoord buigt af richting Brederodeweg waarmee het oude Fellenoord een doodlopende weg is geworden met voornamelijk een parkeerfunctie. Tevens zorgen grootschalige functies van tankstation, PTT en supermarkt voor een groot contrast met de kleinschalige bebouwing aan de Fellenoord. Het zicht op de Sint Petruskerk vanaf de Eindhovenseweg is nog wel steeds aanwezig.

Aan de westzijde van het centrum is de oude bebouwingsstructuur nog steeds goed herkenbaar aan de Stationsstraat, de Breukelsestraat en in iets mindere mate aan de Spoorstraat. Deze straten kennen een veelal gesloten bebouwingswand. Op enkele plaatsen, zoals bij de kruising Breukelsestraat/Pastoor Erasstraat en ter plaatse van de wasserij aan de Spoorstraat wordt dit beeld verstoord door respectievelijk een grote open ruimte en een grootschalig bedrijf.

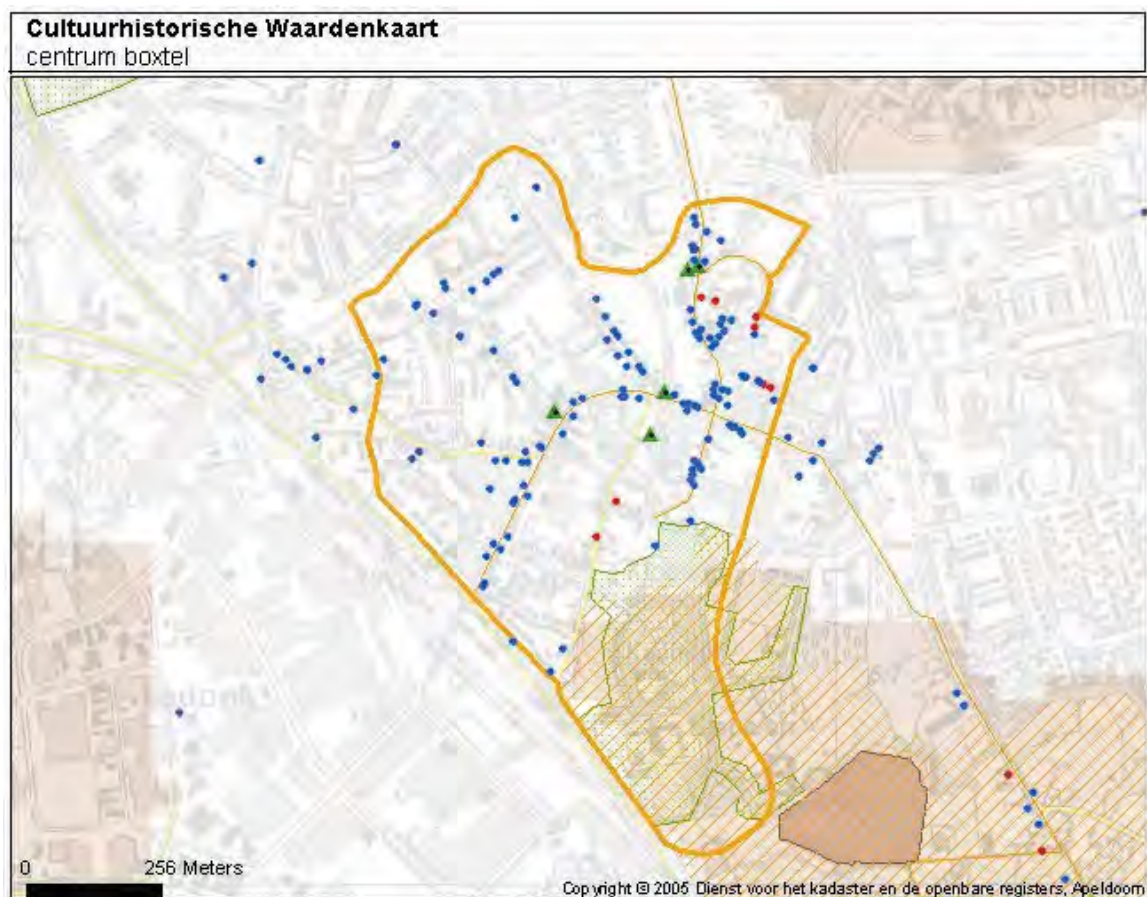
Tenslotte zijn in noordzuidrichting de Molenstraat en de Prins Hendrikstraat van belang. Deze verbinding evenwijdig aan de Dommel kent grotendeels een gesloten bebouwingswand. Aan de Molenstraat wordt deze echter onderbroken door het terrein 'Pantarhei' en aan de Prins Hendrikstraat door de achter op het terrein gesitueerde supermarkt. Op de locaties van de voormalige brandweerkazerne en het 'Blanca-terrein' wordt momenteel passende woonbebouwing gerealiseerd.

Naast bouwkundige ontwikkelingen hebben verkeerskundige maatregelen in het centrum geleid tot een vermindering van de leesbaarheid van de historische structuur. Door de steeds wisselende verkeersfunctie sluiten de verkeersbewegingen door het centrum van met name de auto niet meer aan op de historisch structuur. Op een aantal plaatsen leidt dit tot onduidelijke situaties zoals in de Rechterstraat en de Mgr. Bekkersstraat.

Cultuurhistorische waarden

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. "Behoud door ontwikkeling" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn.

Behalve inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is de Cultuurhistorische Waardenkaart voor de provincie tevens een beleidskader waaraan onder meer bestemmingsplannen, aanvragen voor ontgrondingsvergunningen en subsidieverzoeken worden getoetst.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

- Eendenkooi
- Molenbiotoop
- Schootsveld
- Zichtrelatie

Archeologische Monumenten

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

De Cultuurhistorische waardenkaart is opgebouwd uit verschillende kaartlagen die elk een thema in beeld brengen:

- Historische Bouwkunst: 'onroerende zaken' met een wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis, schoonheid en ouderdom.
- Historische Stedenbouw: combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing.
- Historische Geografie: de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving.
- Historisch groen: groenelementen en structuren die het levend erfgoed van de provincie vormen. Het betreft elementen en structuren die omwille van de functionaliteit zijn ontstaan en uit esthetische / culturele overwegingen.
- Historische zichtrelaties: het betreft molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties. De cultuurhistorische waarde van elementen kan mede bepaald worden door hun onderlinge visuele relatie of de visuele relatie met de omgeving.
- Archeologische monumenten: het betreft terreinen waarvan bekend is dat ze daadwerkelijk een archeologische waarde hebben.

Een groot deel van het centrum van Boxtel is aangemerkt met een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw. Enkele straten hebben een hoge waardering ten aanzien van de historische geografie, zoals de Rechterstraat – Stationsstraat en de Burgakker – Kruisstraat – Clarissenstraat. Verder zijn er diverse Rijksmonumenten en objecten uit het Monumenten Inventarisatie Project. Ten aanzien van het historisch groen is het park Stapelen aangegeven en enkele monumentale bomen.

Archeologische waarden

Naast de archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen. Een indicatieve waarde heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. In gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Daarnaast zijn er gebieden waarvoor geen verwachtingswaarde is bepaald.

Voor het grootste gedeelte van het centrum van Boxtel is geen verwachtingswaarde bepaald. Het is echter een kern die, gezien de historische ontwikkeling, zeker als een van de kristallisatiekernen gezien kan worden van waaruit de stedelijke en landelijke bewoning in de Provincie Noord-Brabant is ontstaan. Deze terreinen zijn de archiefplaatsen bij uitstek van de bewonings-geschiedenis van Noord-Brabant. Het zuidelijk deel van het centrum, met name Stapelen e.o., heeft een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Archeologische Verwachtingskaart van de bebouwde kom van Bortel, Liempde en Lennisseuvel met cultuurhistorische relictien

Legenda

verwachte archeologische waarden

- Hoge verwachting: bevolningskernen 1832
- Hoge verwachting
- Middelste verwachting
- Lage verwachting
- Mogelijk lage verwachting als gevolg van bodemverstoring

Water

- Cultuurhistorische relictien voor 1800: hoge archeologische verwachting (met cat. nr.)

IKAW (buiten de bebouwde kom)

- hoge indicatieve waarde
- middelste indicatieve waarde
- lage indicatieve waarde
- water

bekende archeologische waarden

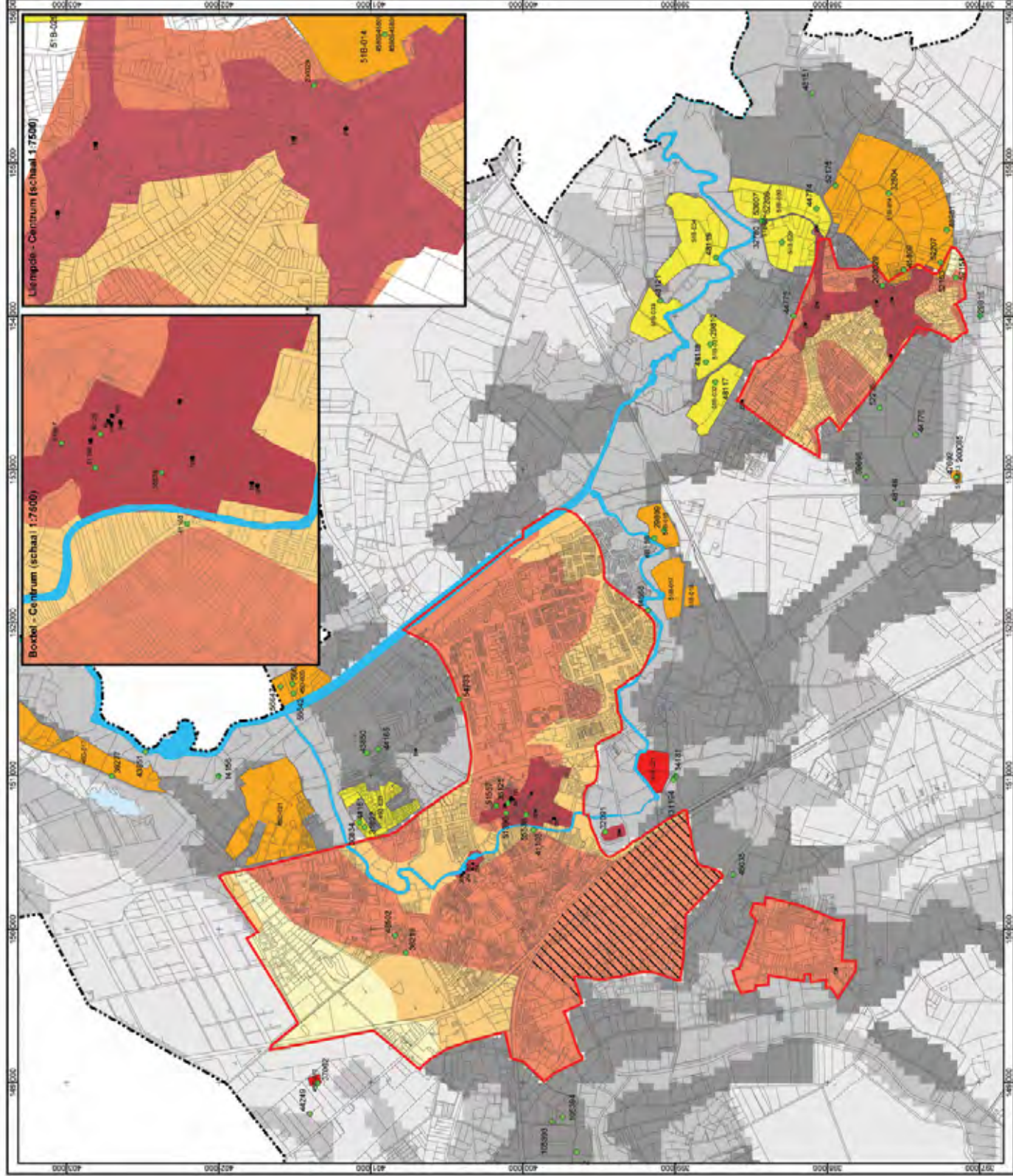
- Archeologische waarden (met CMA-nr.)

archeologische monumenten (met CMA-nr.)

- Terrain van zeer hoge archeologische waarde
- Terrain van hoge archeologische waarde
- Terrain van archeologische waarde

overig

- gemeentegrens
- bebouwde kom
- topografische ondergrond



conceptversie 1.2, 31-01-2008

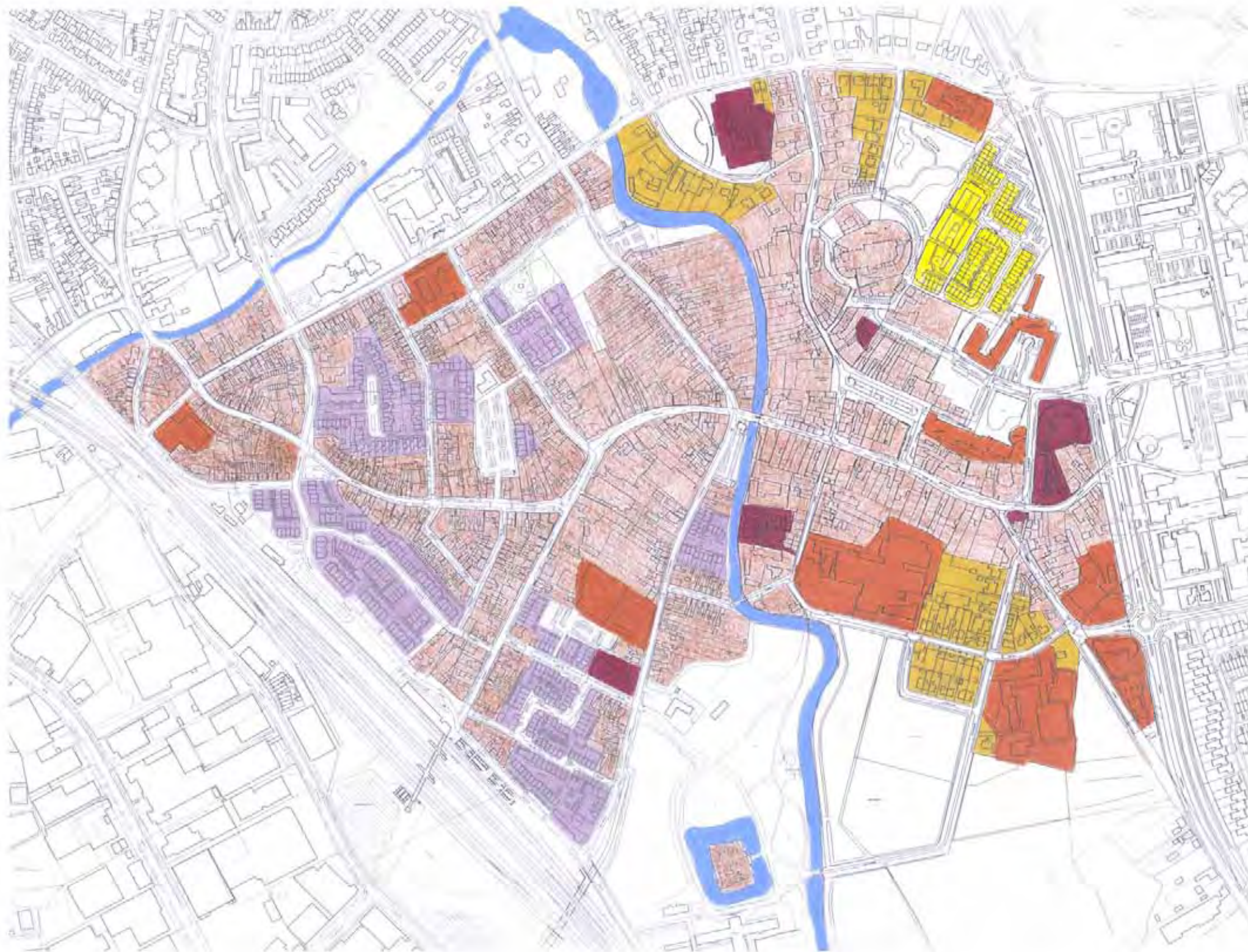
1:5.241



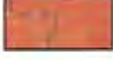
De leesbare biografie van Boxtel

Tot slot is vermeldenswaardig het project “De leesbare biografie van Boxtel”. Dit project bestaat uit vier deelprojecten, waaronder het deelproject “Archeologie en Ruimte”. In het kader van dat deelproject zijn onder meer de bekende en verwachte archeologische waarden in de bebouwde kom van Boxtel gekarteerd. Het resultaat is de “Archeologische Verwachtingskaart van de bebouwde kom van Boxtel, Liempde en Lennisheuvel” (zie nevenstaande pagina). Deze kaart vormt een aanvulling op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie.

Bij het opstellen de archeologische verwachtingskaart is uitgegaan van de wisselwerking tussen het landschap en de mens. Enerzijds is gebruik gemaakt van landschappelijke kenmerken. Anderzijds is gebruik gemaakt van gegevens die duiden op menselijke beïnvloeding van het landschap in de vorm van bijvoorbeeld ontginningsassen, afdammingen van rivieren, aanleg van dijken en laatmiddeleeuwse elementen als kastelen, watermolens, kerken, kloosters en bewoningskernen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een archeologische relictkaart waarin zowel de landschappelijk eenheden als de archeologische en cultuurhistorische gegevens zijn geprojecteerd. De archeologische verwachtingskaart vormt de vertaling van de gegevens uit de archeologische relictkaart naar een archeologische verwachting. Deze vertaling is gebaseerd op de relatie tussen landschap en het bewoningspatroon in het verleden.



RUIMTELIJKE EENHEDEN

-  Historische structuur
-  Ruime open verkaveling
-  Duinendaal
-  Gestapelde woonbebouwing
-  Grootschalige functies
-  Planmatige ontwikkelingen

KWALITEITEN

- Historisch assenkruis als drager voor de ruimtelijke structuur
- uiteenlopende woonmilieus/dichtheden
- zuidelijk deel goede samenhang tussen historische structuur, grote schoolcomplexen en groenzone
- historische structuur en bebouwingsbeeld op grote lijnen nog intact

KNELPUNTEN

- noordoostelijk deel kent veel verschillende eenheden, samenhang met historische structuur ontbreekt
- Achter de Strijpt belangrijke entree centrum met grote diversiteit aan bebouwing waaronder achterkanten
- een aantal grootschalige functies passen niet binnen de aanwezige structuren
- ruimtelijk beeld Brederodeweg

3.2 Ruimtelijke eenheden

De ruimtelijke structuur wordt voor een belangrijk deel bepaald door de verschillende ruimtelijke eenheden in het centrum. Naast de historische structuur zijn er de afgelopen decennia verschillende nieuwe gebouwen en planmatige uitbreidingen gerealiseerd. Deze latere toevoegingen hebben geleid tot een gevarieerd centrum met uiteenlopende woonmilieus en dichtheden. Op een aantal plaatsen ontbreekt het bij deze gebouwen echter aan een ruimtelijke samenhang met de omgeving en vormt de bebouwing meer een eigen eenheid.

In het gehele centrum overheersen de oude bebouwingsstructuren. Belangrijke dragers worden gevormd door het historische assenkruis van Stationsstraat – Rechterstraat in oost-west richting en Burgakker – Kruisstraat – Clarissenstraat in noord-zuid richting. De eerste heeft de functie als economische as, de tweede als cultuurhistorische as. Het vormt de verbinding tussen het kasteel Stapelen en de Sint Petruskerk en manifesteert zich hiermee als belangrijke identiteitsdrager van Boxtel. Naast oude bebouwingsstructuren zijn, vooral in het westelijke deel, planmatige woongebieden te vinden. Enkele grootschalige functies, zoals de St. Petruskerk, het voormalig waterschapsgebouw, de schoolcomplexen en het station markeren bijzondere plaatsen in het centrum.

Het gebied ten zuiden van de Rechterstraat kent een aantal verschillende ruimtelijke eenheden. Deze eenheden vertonen ruimtelijk een passende samenhang. Er is sprake van een goede verweving van de historische bebouwing met de nieuwere woningen in een ruime open verkaveling en de twee grootschalige schoolcomplexen (Jacob-Roelandslyceum en Sint Lucas). Samen zorgt de bebouwing voor een mooie afronding van het centrum richting Stapelen en het open buitengebied.

In het gebied tussen Fellenoord en de Brederodeweg ontbreekt een heldere samenhang in de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. De bebouwing van tankstation, PTT en supermarkt vormen hier een groot contrast met het kleinschalige historische karakter van de bebouwing aan Fellenoord. Dit wordt nog versterkt door de overmaat aan onbebouwde ruimte bij deze grootschalige functies in tegenstelling tot het smalle profiel van de Fellenoord. De kwaliteiten van het historische centrum en het zojuist beschreven zuidelijk deel ontbreken bij deze belangrijke entree van het centrum.

In het noordoostelijk deel is er nauwelijks sprake van een ruimtelijke samenhang door het sterk eigen karakter en structuur van de verschillende ruimtelijke eenheden. Dit wordt versterkt door het ontbreken van samenhang in de inrichting van de openbare ruimte. Vanaf belangrijke openbare ruimtes zoals de Brederodeweg en de entree bij de Mgr. Bekkersstraat is deze versnippering duidelijk zichtbaar. Het zorgt voor een rommelig beeld en verzwakt de historische kwaliteiten van het centrum. Het betreft hier de volgende ruimtelijke eenheden:

- Duinendaal: stedelijk gebied met zowel gestapelde als grondgebonden woningen, straten hebben hier een inrichting van woonerf waarbij parkeren geclusterd plaatsvindt in de groenzone langs de Brederodeweg.
- verzorgingstehuis Emmaus: een grootschalig gebouw met een vrije vorm in een open groene setting.
- gemeentehuis: een bijzonder vormgegeven raadszaal en het park met waterpartij.

- nieuwe gestapelde woonbebouwing aan de Dr. van Helvoortstraat in vijf bouwlagen met een ronde gevel.
- Mgr. Bekkersstraat: achterkanten van de bebouwing aan de markt, de boomgaard met een landschappelijke inrichting, het café met zaal en een grote hoeveelheid parkeren aan Achter 't Strijpt.

De ruimtelijke eenheden in het noordelijk deel vertonen, evenals het zuidwestelijk deel, een goede ruimtelijke samenhang. De nieuwere woningen staan in een ruime open verkaveling en sluiten aan de op de historische villa's aan de Clarissenstraat. Een bijzonder accent wordt hierin gevormd door de recent gerealiseerde appartementen in het voormalige gebouw van het waterschap aan het Molenpad. Het is een grootschalig gebouw maar door het behoud van oude elementen, de traditionele architectuur en de groene voorruimte is het goed ingepast in de structuur.

In het gebied ten westen van de Dommel vormen de historische wegen nog steeds de dragers voor de structuur (Stationsstraat/Breukelsestraat). Ondanks de verschillende ruimtelijke eenheden komt dit gebied dan ook over als een samenhangend geheel. Latere inbreidingen voegen zich op een vanzelfsprekende manier in het stedenbouwkundig weefsel. Er zijn wel enkele onbebouwde ruimtes waar gaten vallen in de bebouwingswand, met name in de Prins Hendrikstraat en Molenstraat. Een aantal van deze locaties zal echter op korte termijn ontwikkeld worden waarbij het bouwen in de straatwand uitgangspunt vormt. Het station vormt ruimtelijk een afronding van het centrumgebied met haar ligging aan het einde van de Stationsstraat.



Verzorgingshuis Emmaus



Woonbuurt Duinendaal



Station



Jacob Roelandslyceum

3.3 Groenstructuur

Boxtel ligt in het hart van de Meierij en maakt deel uit van een wijds landschap in Midden-Brabant. De natuur in en om Boxtel kent een hoge kwaliteit en kenmerkt zich door een grote variatie. De Dommel is de hoofdrijver in de Meierij waarin allerlei beken en riviertjes van nature uitmonden.

De identiteit van Boxtel wordt in grote mate bepaald door deze Dommel en het feit dat Boxtel wordt omgeven door cultuurhistorisch waardevol landschap en prachtige natuur.

De Dommel verbindt het centrumgebied met haar natuurlijke omgeving door groene lobben die tot aan het centrum reiken en de rivier ruimte geven. Vanuit het zuiden ligt kasteel Stapelen met aangrenzende groene percelen verscholen in zo'n lob. Hier reikt de groenstructuur tot aan de Burgakker. Het park Stapelen is wel openbaar toegankelijk maar is in privé bezit bij het kasteel.

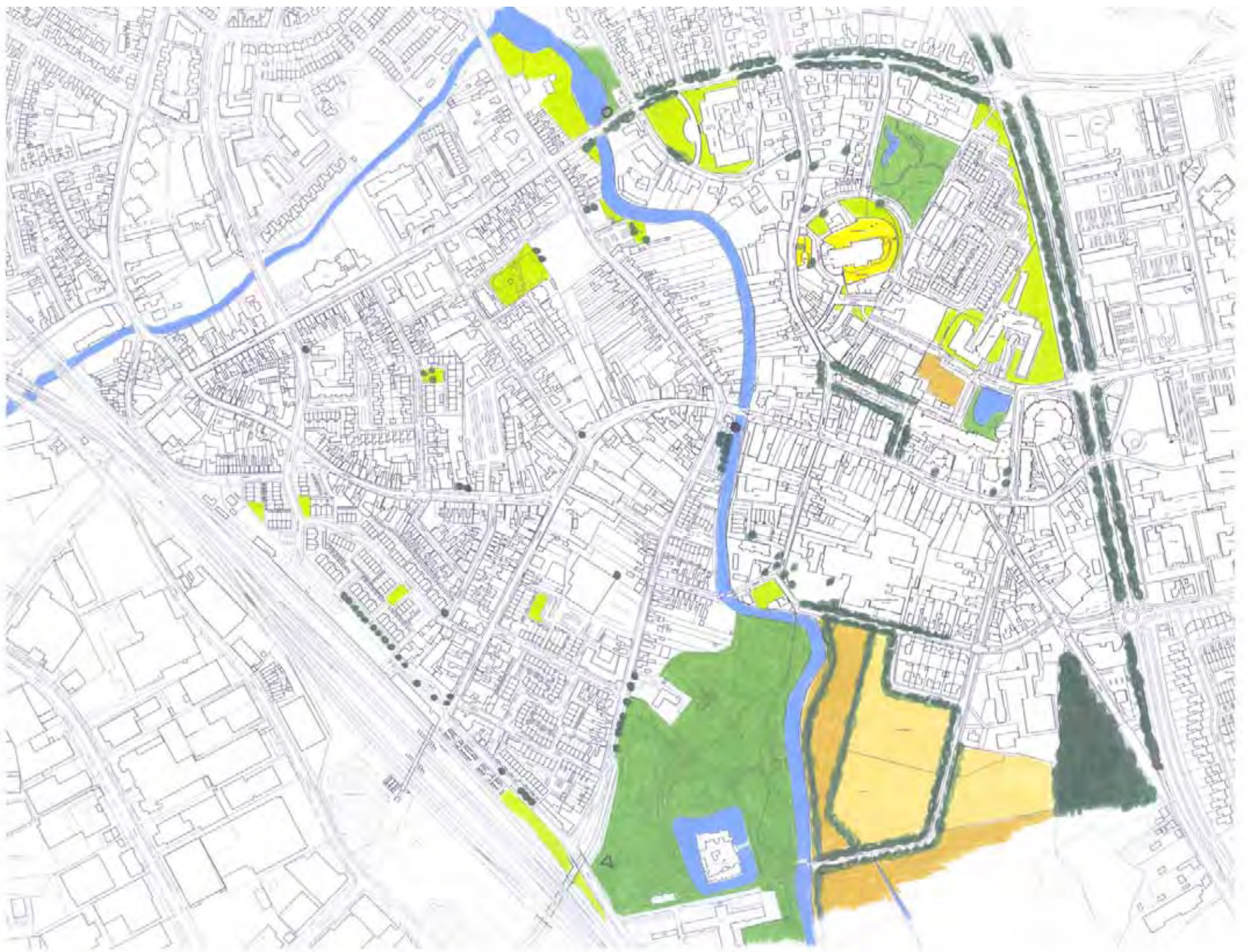
Vanuit het noorden is de Dommel ook tot ver binnen de bebouwingscontouren van Boxtel zichtbaar. Echter, bij de Mgr. Wilmerstraat versmalt de groene lob en verdwijnt de rivier achter woningen. De Dommel grenst vanaf de Mgr. Wilmerstraat tot de Raaphofbrug aan privé tuinen en is niet openbaar toegankelijk. In het centrum zelf is de Dommel slechts waar te nemen vanaf de Zwaanse Brug.

Het kleinere riviertje Smalwater stroomt vanuit het westen, vanaf het bedrijventerrein, richting de Dommel en passeert daarbij hoofdzakelijk privégronden. Het Smalwater is een gegraven Waterloop van wellicht voor de 11^e eeuw. De waterloop was zowel van belang voor de ontwatering van de laaggelegen delen als voor de waterkracht voor enkele watermolens. Momenteel is op een aantal plaatsen de oever openbaar toegankelijk, maar de zichtbaarheid vanaf de openbare wegen is zeer beperkt.

De Zwaanse Brug is één van de vier bruggen over de Dommel in het centrum. Door zijn smalle onderdoorgang vormt deze brug een grote ecologische barrière. Daarnaast wordt de Dommel door de vormgeving van de brug vanuit de Rechterstraat alleen beleefd als men op de brug staat. Op een aantal meter afstand herkent men de Dommel niet omdat het wegvlak geen verhoging of versmalling kent, de bestrating continu doorloopt en de oevers nauwelijks een groene inrichting hebben. Wel is hier een beweegbare kano-aanlegplaats aanwezig. De belevingswaarde en herkenbaarheid van de Dommel zijn in het centrum dan ook erg laag.

De brugverbinding in de Mgr. Wilmerstraat wordt ook niet als brug ervaren. Een verschil met de Zwaanse Brug is echter dat hier een meer groen beeld is met bomen aan de ene zijde en openheid aan de andere zijde. Tevens is er op deze plaats een kanogoot aanwezig.

Tenslotte zijn er in het zuiden nog drie bruggen, één voor langzaamverkeer bij Raaphof en twee voor voetgangers richting het kasteel. Deze bruggen versterken de aanwezigheid van de Dommel door vormgeving en materiaalgebruik.



GROENSTRUCTUUR



Water



Park



Beeldbepalend groen



Sportvelden



Bos/ landschappelijke inrichting



Begraafplaats



Bomenrij/ monumentale bomen



Retentievoorziening



Kanogoot/ -aanlegplaats

WALITEITEN

- groen karakter Brederodeweg met laanbeplanting
- landschappelijke ligging Dommel aan noord- en zuidzijde
- stedelijk karakter historische structuur met enkele monumentale bomen
- bomenrijen aan de Markt
- entree Clarissenstraat
- ligging Stapelen nabij centrum
- kanovaren als recreatief element

KNELPUNTEN

- grote hoeveelheid groen in de noordoosthoek toont geen samenhang
- zichtbaarheid Dommel en inrichting oevers
- rondje om de kerk is niet compleet
- Zwaanse Brug vormt een ecologische barrière voor de Dommel

Naast de Dommel zijn het vooral het grote groengebied in het zuiden en het processiepark die belangrijk zijn voor Boxtel. Het processiepark is een groen element dat onlosmakelijk verbonden is met de St. Petruskerk en daarmee de geschiedenis van Boxtel.

Overige groengebieden bestaan voornamelijk uit groenstroken die dienst doen als bufferzone (langs de Brederodeweg en de Parallelweg Noord) en zones die ruimte creëren bij grootschalige bebouwing (voormalig waterschapsgebouw en gemeentehuis). Een samenhangende groenstructuur tussen de verschillende groengebieden ontbreekt echter. Met name in het noordoostelijk deel leidt dit samen met de variatie aan bebouwing tot een versnipperd beeld.

Een continue groenstructuur is wel aanwezig bij de Brederodeweg. Met de groenbermen en bomenrijen vormt het een belangrijk groenelement. Naast de Brederodeweg zijn er ook beeldbepalende bomenrijen aanwezig in de Van Alphenlaan, Mgr. Wilmerstraat, Baroniestraat, Clarissenstraat, de Konijnshoolsedreef en de Parallelweg Noord en Zuid.

Het historische centrum heeft vooral een stenig en stedelijk karakter. Alleen aan de Markt en in de Rozemarijnstraat staan bomenrijen. Verder zorgen verschillende monumentale bomen voor groene accenten. Deze staan met name in tuinen bij oude villa's.



De Dommel in het centrum



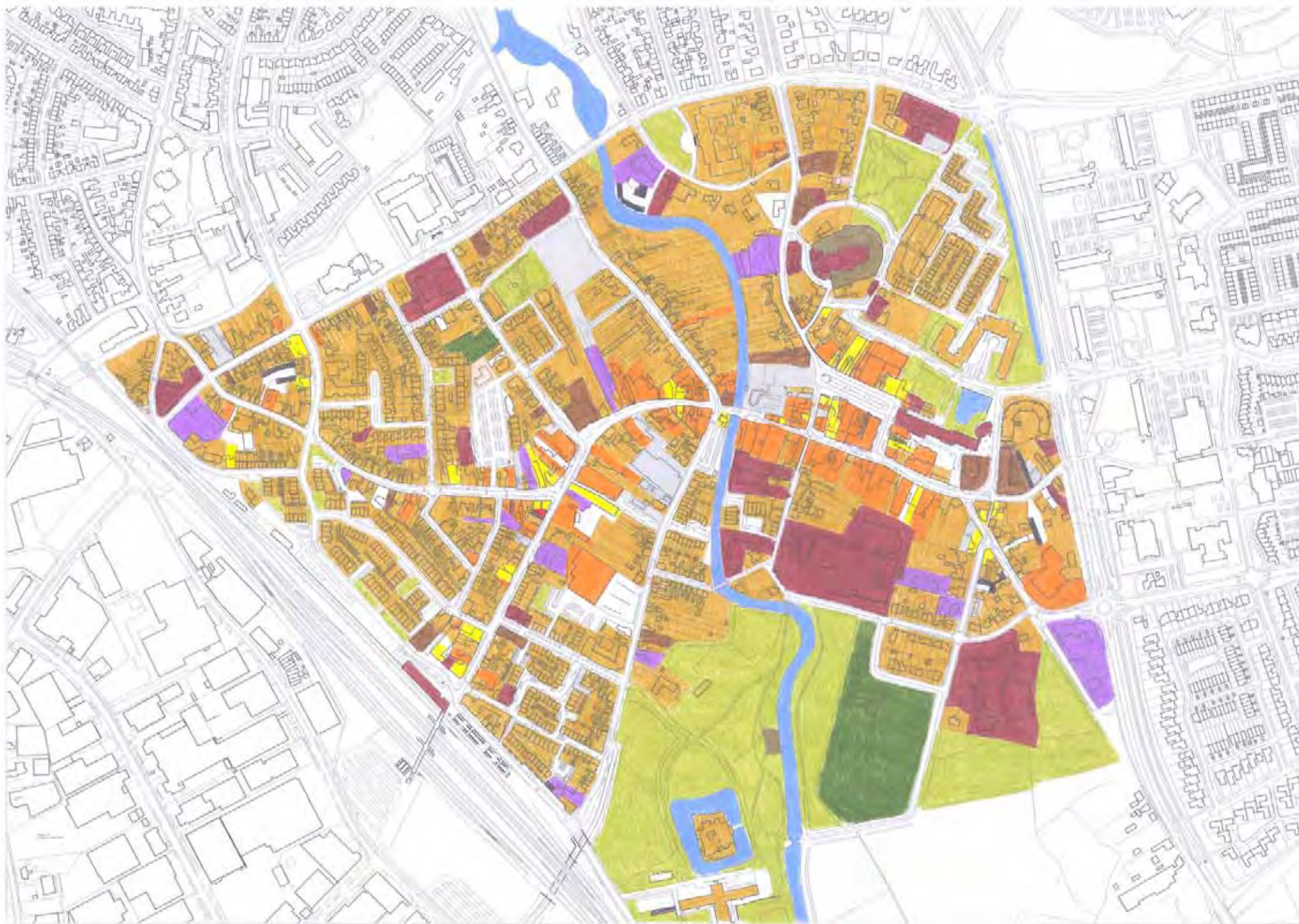
Natuurlijke omgeving nabij Park Stapelen



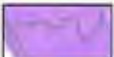
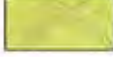
Het processiepark



Vijver achter het gemeentehuis



FUNCTIES

	Wonen		Kantoor		Garageboxen/berging/stalling		Nutsvoorzieningen
	Detailhandel/dienstverlening		Bedrijf		Begraafplaats		Water
	Horeca		Sexinrichting		Openbaar groen/plantsoen		
	Maatschappelijke doeleinden		Sport/recreatie		Braakliggend/leegstaand		

3.4 Functionele structuur

De meeste differentiatie aan functies is te vinden langs de historische wegen. Dit is vooral terug te zien in de Stationsstraat, Rechterstraat en Markt waar tevens het kernwinkelgebied gesitueerd is. Hier zijn zowel detailhandel-, horeca- als dienstverlenende functies in een grote mix gevestigd. Buiten deze zone zijn andere linten, zoals de Breukelsestraat, Clarissenstraat en Fellenoord van belang. Ook deze gebieden kennen een grote diversiteit, maar de woonfuncties is daarbij sterker aanwezig. Buiten deze historische structuur zijn vooral de grotere maatschappelijke functies gesitueerd, zoals het Jacob Roelandslyceum en St. Lucas.

Opvallend is de grote hoeveelheid detailhandel in de Stationsstraat en Rechterstraat. De grootste concentratie winkels bevindt zich in het gebied tussen de kruising Prins Bernhardstraat-Stationsstraat en de kruising Rechterstraat-Fellenoord. Dit gebied is ook in de detailhandels- en horecastructuurvisie aangegeven als kernwinkelgebied. Het winkelbestand kent weinig trekkers, waardoor de bezoekers vooral bestaan uit inwoners van Boxtel. Dit wordt versterkt door de matige kwaliteit en uitstraling van de winkels. De genoemde straten bestaan voor een groot deel uit voetgangersgebied en hebben de uitstraling van een winkelstraat. Het gebied heeft echter wel een erg lang gestrekte structuur zonder circuit. Daarnaast zorgt het deel bij de Dommel en de kruising met de Molenstraat voor een scheiding van het gebied in twee delen. In de richting van het station en de Breukelsestraat neemt de concentratie niet-dagelijkse detailhandel af. De woonfunctie gaat hier steeds meer overheersen. De grootste variatie in functies bevindt zich aan de oostzijde van de Dommel.

Grootschalige detailhandels-functies bevinden zich eveneens verder van het winkelcentrum zoals de supermarkten aan Fellenoord en de Prins Hendrikstraat.

De horecavoorzieningen zijn zowel aan de Markt geconcentreerd als verspreid langs de historische structuur. Kleinere concentraties zijn er rondom de kruispunten Breukelsestraat-Stationsstraat en Rechterstraat-Fellenoord. Nabij het station zijn een restaurant en hotel gelegen. Aan de Markt worden de horecavoorzieningen vooral vertegenwoordigd door cafés met hun terrassen.

Commerciële dienstverlening is in een vrij regelmatig patroon over het centrum verdeeld. Deze bestaat voornamelijk uit banken, uitzendbureaus en overige kleinere bedrijven, soms geconcentreerd in een monumentale villa.

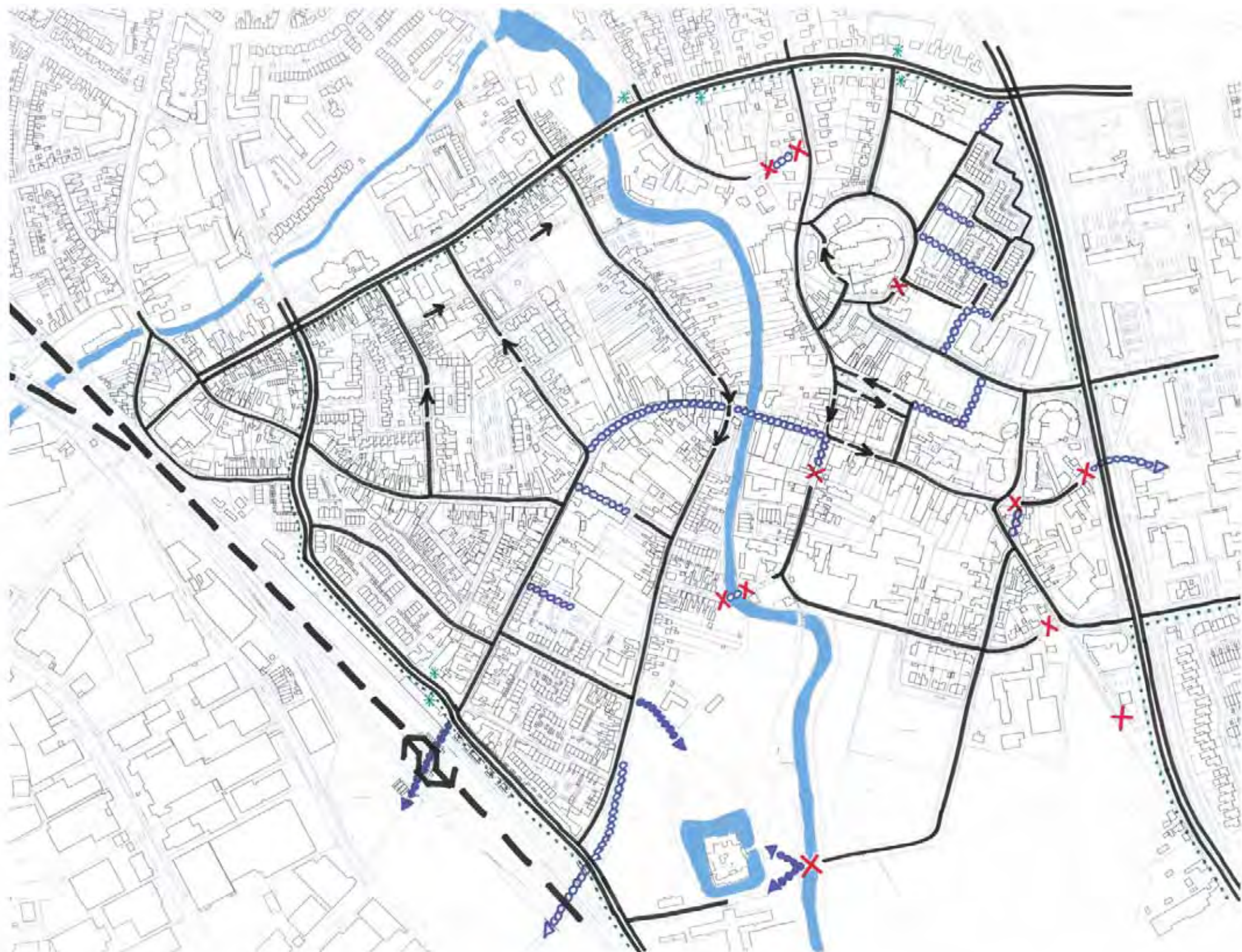
Andere knelpunten binnen de functionele structuur zijn dat er geringe culturele en recreatieve waarden aanwezig zijn. Dit wordt versterkt door de situering van bijzondere functies buiten het centrum zoals St. Ursulagebouw en Haagakker. Tevens zijn er beperkte parkeermogelijkheden met een matige bereikbaarheid.



Horeca aan de Markt



Rechterstraat als kernwinkelgebied



VERKEERSSTRUCTUUR

	Hoofdontsluitingswegen Bostel
	Ontsluitingswegen
	Eénrichtingsverkeer
	Afgesloten voor autoverkeer
	Langzaam verkeer

	Voetpad
	Spoor
	Dommel
	Busroute
	Bushalte

KWALITEITEN

- Verkeersfunctie Brederodeweg
- Voetgangersfunctie winkelgebied
- Fietsverbinding van Rechterstraat naar woonwijk Oost

KNELPUNTEN

- Dommel vormt barrière voor autoverkeer: oost-west verbinding ontbreekt
- Wisselende verkeersfunctie verstoort continuïteit historische lijnen
- auto's door deel winkelcentrum (verblijfsgebied)
- kruip door sluip door van Fellenoord via Van Helvoortstraat naar Duinendaal en Clarissenstraat
- Rondje rond de kerk

3.5 Verkeersstructuur

Boxtel is goed aangesloten op het landelijke verkeersnetwerk door de ligging aan de snelweg A2. De A2 zorgt vooral voor ontsluiting in noord-zuid richting. Voor omliggende dorpen ten oosten en westen van Boxtel is men aangewezen op de verschillende provinciale wegen.

Belangrijkste ontsluitingsweg in Boxtel is de noord-zuidroute Bosscheweg – Brederodeweg – Eindhovenseweg. Deze weg vormt de ruggengraat van de verkeersstructuur en staat in verbinding met de A2. Vanaf deze weg worden de verschillende woonwijken, bedrijfsterreinen en ook het centrum ontsloten. De weg heeft een ruim profiel met brede groenbermen. De aangrenzende bebouwing is echter niet duidelijk op de weg georiënteerd waardoor het een ruimtelijke inbedding mist.

Aan de westzijde is de belangrijkste noord-zuidroute Parallelweg Noord – Parallelweg Zuid – Pastoor Erasstraat. Deze is minder dominant aanwezig dan de Brederodeweg, maar heeft dezelfde ontsluitingsfunctie. Hoofdontsluitingsweg voor Boxtel in oost-west richting wordt momenteel gevormd door de Schijndelseweg – Van Alphenlaan – Mgr. Wilmerstraat – Baroniestraat met de dubbele spoorwegovergang. De weg wordt binnen Boxtel gezien als een knelpunt in de wegenstructuur.

Het centrum van Boxtel is bereikbaar vanaf de Brederodeweg, de Baroniestraat – Mgr. Wilmerstraat – Van Alphenlaan en de Parallelweg Noord. Een aantal entrees markeren duidelijk de toegang tot het centrum, o.a. de Clarissenstraat met een zichtlijn op de kerk. Andere zijn onduidelijk en missen een herkenbare uitstraling van het centrum. In het bijzonder is dit bij de Fellenoord en de Dr. Van Helvoortstraat met een overmaat aan openbare ruimte en het gebrek aan ruimtelijk begeleidende bebouwing.

Binnen het centrum vormt de Dommel voor autoverkeer een barrière, er zijn geen mogelijkheden om in het centrum van oost naar west te gaan. Voor langzaam verkeer zijn er wel een aantal bruggen. De belangrijkste vormt de Zwaanse Brug die de twee winkelgebieden verbindt. Het totale centrum is ingericht als 30 km-gebied.

Het westelijk deel van het centrum heeft een heldere opzet waarbij de historische wegen structurerend zijn. De nieuwere delen zijn logisch verweven met de historische structuur. Bij enkele wegen is éénrichtingsverkeer ingesteld waaronder de Molenstraat – Prins Hendrikstraat en de Prins Bernhardstraat om meer prioriteit te geven aan de voetgangers in de winkelstraat. Een deel van de Stationsstraat (kernwinkelgebied) is autovrij, aansluitend op het winkelgebied in de Rechterstraat.

Het oostelijk deel heeft een minder heldere structuur. Het historische wegenpatroon is wel behouden maar door de wisselende verkeersfunctie met afgesloten delen, éénrichtingsverkeer en de aansluiting op nieuwere wegen is de continuïteit verstoord. Door deze ingrepen is er geen logische routing door het centrum en verplaatst het verkeer zich kruip door sluip door van Fellenoord via Mgr. Bekkersstraat naar Duinendaal en Clarissenstraat. Voor het cultuurhistorisch waardevolle rondje rond de kerk betekenen deze ingrepen een beperking van de herkenbaarheid.

Voor langzaam verkeer heeft het centrum aanvullende routes waaronder door het winkelgebied. Voor fietsers geldt een fietsverbod gedurende venstertijden in het smalle gedeelte van de Rechterstraat. Daarnaast is er een primaire fietsroute van Boxtel-Oost naar het station via de Grote Beemd en de Raaphof aanwezig.

Een knelpunt in het winkelgebied is er bij de Zwaanse Brug waar de combinatie van de oversteek bij de Dommel en de kruising met de Molenstraat zorgt voor een opdeling van het winkelgebied. Het park Stapelen is vanuit het centrum alleen toegankelijk voor voetgangers met twee bruggen over de Dommel. Het park is privé terrein, maar wel opengesteld voor voetgangers.

Boxtel ligt op een belangrijk knooppunt van spoorwegen. Vanuit Boxtel zijn 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg goed en snel bereikbaar. De bereikbaarheid van Boxtel per bus is beperkt. Alleen een aantal buurtbussen doet Boxtel aan.



Brederodeweg als centrale ontsluitingsweg



Mgr. Wilmerstraat met doorgaand karakter



Mgr. Bekkersstraat met veel parkeergelegenheid



Autovrij winkelgebied

3.6 Parkeren

Parkeren is op verschillende plaatsen mogelijk in het centrum. De parkeerplaatsen liggen verspreid en betreffen zowel geclusterde parkeerplaatsen als langsparkeren. Het wordt als een gemis gezien dat een parkeerring ontbreekt, maar dit is inherent aan de huidige verkeersstructuur in het centrum.

Op een aantal ruimtelijk belangrijke plaatsen is het parkeren storend in het beeld. Het gaat hier met name om de Markt, het rondje om de kerk en de parkeerplaats bij de Zwaanse Brug. Bij de kerk verstoort het de continuïteit en herkenbaarheid van het rondje, bij de Zwaanse Brug de inrichting van de oever van de Dommel. Ook bepaalt het parkeren het beeld in de Mgr. Bekkersstraat. Door de combinatie van het parkeren met het ontbreken van een ruimtelijke begrenzing door bebouwing en een heldere groenstructuur mist het gebied een uitstraling van een centrum terwijl het wel een belangrijke toegangsweg is voor het centrum.

Bij een deel van de parkeerplaatsen is betaald parkeren ingevoerd. In de praktijk blijken mensen hierdoor uit te wijken naar mogelijkheden voor vrij parkeren. Dit gebeurt onder andere bij de kerk, het zuidelijk deel van Fellenoord, de grote parkeerterreinen in het westelijk deel, Breukelsplein, station en Prins Hendrikstraat, en zelfs aan de overzijde van de Brederodeweg bij de Hoogheem-flats. Van de betaalde plaatsen wordt met name de Markt gebruikt en blijft het gebied Achter 't Strijpt leeg. Alleen op vrijdag, tijdens de weekmarkt, is parkeren op de Markt niet mogelijk en wordt meer gebruik gemaakt van de plaatsen Achter 't Strijpt. Ook geldt in een deel van de Baroniestraat (tussen de Breukelsestraat en de Pastoor Erasstraat) betaald parkeren.

In het centrum bevinden zich te weinig parkeerplaatsen. Dit blijkt onder meer uit eerdere onderzoeken en beleidsstukken. Specifiek kan de detailhandels- en horecastructuurvisie genoemd worden, waarin het tekort aan parkeerplaatsen in het centrum een belangrijke conclusie is. Ook wordt er gesteld dat het betaald parkeren een knelpunt is.

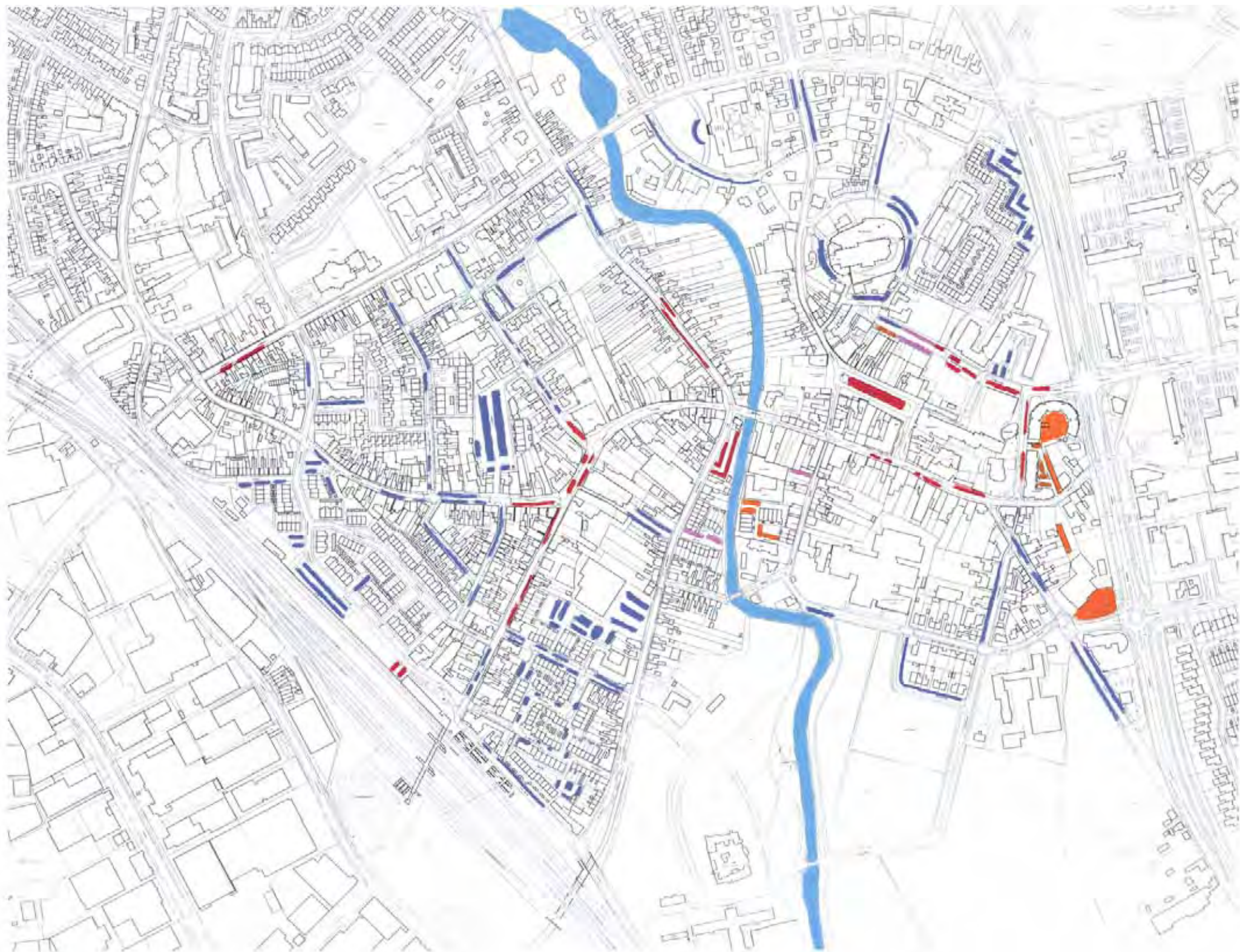
Momenteel bevinden zich ongeveer 1000 parkeerplaatsen in het centrum. In ongeveer 65% van de gevallen betreft het onbetaalde parkeerplaatsen. 30% van het totaal zijn betaalde parkeerplaatsen. 5% van de parkeerplaatsen zijn tenslotte bestemd voor vergunninghouders. Daarnaast zijn er enkele algemene invalidenparkeerplaatsen ingericht.



Betaald parkeren op de Markt



Parkeerterrein bij de Dommel aan de Prins Hendrikstraat



PARKEREN



Betaald parkeren



Vrij parkeren



Parkeren vergunninghouders



Privé parkeren

KNELPUNTEN

- ontbreken parkeerring
- bereikbaarheid parkeerplaatsen
- parkeren in de Rechterstraat en op de Markt (verblijfsgebied)
- parkeren bij Zwaanse brug in relatie tot kwaliteiten Dommel
- parkeren rond de kerk doet afbreuk aan cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit
- verdeling plaatsen betaald parkeren
- parkeren bij Duinendaal in relatie tot Brederodeweg

De ruimtelijke verdeling van de parkeerplaatsen in het centrum van Boxtel is onevenwichtig. Aan de westelijke zijde van het centrum (ten westen van de Dommel) bevinden zich enkele grootschalige parkeerterreinen. Aan de oostelijke zijde van het centrum gaat het met name om kleine parkeerterreintjes en parkeerplaatsen langs de wegen.

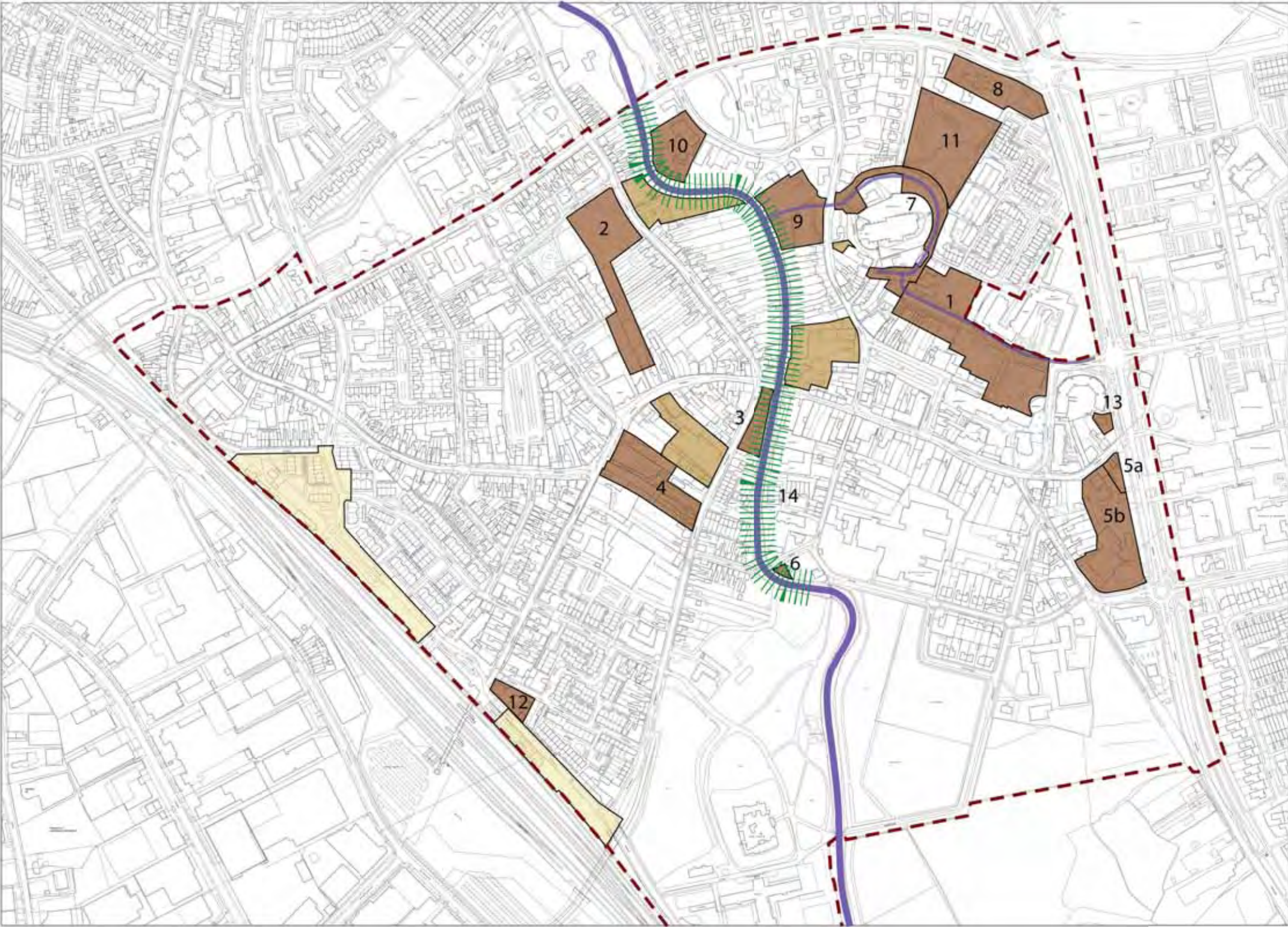
Zoals ook uit de detailhandels- en horecastructuurvisie blijkt, doet de parkeerdruk zich met name voor in het oostelijke deel van het centrum, op de onbetaalde parkeerplaatsen. Om de parkeerdruk te verminderen dient dan ook met name in dit deel van de kern geïnvesteerd te worden in nieuwe parkeerplaatsen. Het betreft ruwweg de zone rondom de Rechterstraat, tussen de Dommel en Brederodeweg. In dit gebied liggen tegenwoordig zo'n 250 betaalde en onbetaalde parkeerplaatsen.



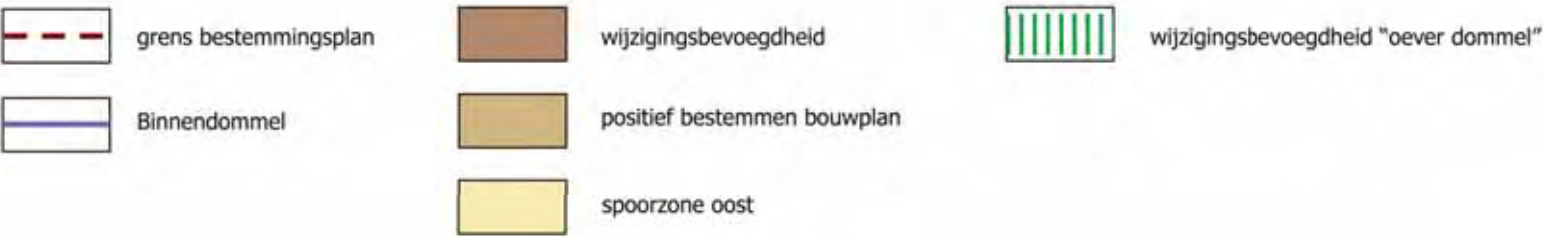
Groot parkeerterrein bij supermarkt



Parkeren rond de kerk



ONTWIKKELINGSLOCATIES



3.7 Ontwikkelingen

In het centrum van Boxtel speelt momenteel een aantal ontwikkelingen. Deze locaties vormen aanknopingspunten ter verbetering en versterking van het centrum en het realiseren van een visie op het centrum. Het betekent niet alleen een mogelijkheid tot verbetering van de ruimtelijke structuur maar ook de verplaatsing van milieu-bedrijven. Bij de ontwikkelingen betreft het veelal vrijkomende terreinen en leegstaande panden, verplaatsing, vervanging of uitbreiding van huidige functies en gebouwen. Daarnaast spelen er enkele ontwikkelingen m.b.t. de inrichting van de openbare ruimte.

Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen locaties met een gevorderde planontwikkeling en potentiële ontwikkelingslocaties. Van de gevorderde plannen zijn al concrete voorstellen en is de verwachting dat deze binnenkort gerealiseerd zullen worden. De potentiële ontwikkelingslocaties komen in aanmerking voor ontwikkeling maar deze zijn nog slechts in een verkennende fase. De verschillende ontwikkelingen vormen een belangrijk aanknopingspunt voor de centrumvisie.

Potentiële ontwikkelingslocaties:

1. Achter 't Strijpt: ontwikkeling braakliggend terrein, achterzijde bebouwing Markt, vervangende nieuwbouw Emmaus en herinrichting openbare ruimte met onder andere het terugbrengen van de Binnendommel;
2. Pantarhei: ontwikkeling braakliggend terrein;
3. Herichting parkeerterrein hoek Dommel/Rechterstraat/ Prins Hendrikstraat;
4. Blanca II: ontwikkeling terrein naar woningbouw;
5. a. Rechterstraat - Brederodeweg: ontwikkeling van representatieve bebouwing aan de Brederodeweg;
b. Brederoderweg – Fellenoord: ontwikkeling representatieve bebouwing bij de entree van het centrum;
6. Sloop van de woning op de hoek Burgakker/Dommel ten behoeve van natuurwaarden;
7. Terugbrengen Binnendommel in rondje rond de St. Petruskerk;
8. Koning Willem I college (Joice): ontwikkeling terrein bij verplaatsen school;
9. Nivo-garage en kwekerij: ontwikkeling terrein bij verplaatsing bedrijf;
10. garage van den Udenhout: ontwikkeling terrein bij verplaatsing bedrijf;
11. Processiepark: zoeklocaties voor geconcentreerde parkeervoorzieningen;
12. Stationsplein 1: herontwikkeling naar centrumfunctie gecombineerd met woningbouw;
13. Brederodeweg 18: herontwikkeling bestaand pand;
14. Oever Dommel: realiseren ecologische verbindingszone;

Deze ontwikkelingslocaties zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.



De Schakel met huidige aanbouw



Locatie voor plan aan de Markt



Braakliggend terrein voor ontwikkeling Blanca



Locatie garagebedrijf aan Molenpad



Garagebedrijf aan de Clarissenstraat



Locatie Achter 't Strijpt

Gevorderde planontwikkeling:

- De Schakel: vervanging van de huidige aanbouw aan de protestantse kerk;
- Plan aan de Markt: multifunctioneel gebied met winkels, woningen en ondergrondse parkeergelegenheid, de oever van de Dommel wordt openbaar gebied. In aanvulling op het bestaande winkelgebied wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor een 'winkel rondje';
- Blanca-terrein: ontwikkeling van een autovrij woonhof met stadswoningen en appartementen, ondergrondse parkeerplaatsen;
- Historische as: herinrichting openbare ruimte ter verbetering van de herkenbaarheid van deze belangrijke cultuurhistorische route, onder andere het terugbrengen van de Binnendommel.

Voor de gehele spoorzone wordt gedacht aan een integrale visie op de zone bestaande uit de Parallelweg Noord, het Stationsplein en een deel van de Parallelweg Zuid, waarbij de nadruk komt te liggen op de inrichting van de openbare ruimte en de situering van functies aan het Stationsplein.



Groot parkeerterrein langs het spoor



Openbare ruimte voor het station



KWALITEITEN



Historische structuur



Ruimtelijke eenheden



Groenstructuur



Verkeersstructuur

- Drie bijzondere ruimtes gekoppeld aan de hoofdstructuur: Stapelen, Markt en St. Petruskerk;
- Smalle straten met aaneengesloten bebouwing (historisch wegenpatroon);
- Zuidelijk deel kent goede samenhang tussen historische structuur, grote schoolcomplexen en groenzone;
- Groen karakter Brederodeweg met laanbeplanting;

- Landschappelijke ligging Dommel aan noord- en zuidzijde;
- Bomenrijen aan de Markt;
- Ligging Stapelen nabij centrum;
- Verkeersfunctie Brederodeweg;
- Aanwezigheid NS-station en goede ontsluiting hiervan;
- Voetgangersfunctie winkelgebied;
- Fietsverbinding van Rechterstraat naar woonwijk Oost.

3.8 Kwaliteiten

Op basis van de analyse kunnen verschillende kwaliteiten worden aangegeven voor het centrum van Boxtel. Het betreft hier zowel ruimtelijke als functionele en verkeerskundige aspecten.

De heldere historische wegenstructuur van een kruising van wegen is nog steeds aanwezig. Het zijn veelal smalle straten met aaneengesloten bebouwing. Aan randen staan vrijstaande woningen in een groene setting. De bebouwing is veelal nog historisch waaronder zich ook veel monumenten bevinden. Het geheel van bebouwing en openbare ruimte maakt van het centrum een stedelijk gebied maar wel met een kleinschalig karakter door de individuele gevelbenadering. Aan het historische assenkruis zijn de belangrijkste centrumfuncties gesitueerd zoals het park Stapelen, de St. Petruskerk met het processiepark, het winkelcentrum en het station.

Het centrum heeft een grote diversiteit aan woonmilieus en dichtheden. Hierbij heeft het zuidelijke deel een goede samenhang tussen de historische structuur, grote schoolcomplexen, een woonbuurt en het Dommeldal.

Dragers voor de groenstructuur is de Dommel met aan de noord- en zuidzijde een landschappelijke ligging. Met name het park Stapelen is een uniek groenelement dat onderdeel vormt van het centrum. De Dommel heeft niet alleen een beeldbepalende en ecologische waarde maar ook een recreatieve mogelijkheid voor kanovaren.

Het Smalwater is eveneens een ecologische verbindingszone met hoge natuurlijke waarden, maar is minder dominant aanwezig dan de Dommel.

Naast het aanwezige water heeft het centrum vooral een stedelijk karakter. Hierbij is het groen aanwezig in enkele solitaire monumentale bomen en bomenrijen in zowel openbaar gebied als privé tuinen.

Wat betreft verkeer is de Brederodeweg een belangrijke drager. Deze weg ontsluit het centrum en staat direct in verbinding met de A2.

Het station is een kwaliteit op het gebied van openbaar vervoer, omdat hiermee een goede bereikbaarheid van Boxtel voor de regio gewaarborgd is en omliggende steden als Den Bosch, Tilburg en Eindhoven goed bereikbaar zijn.



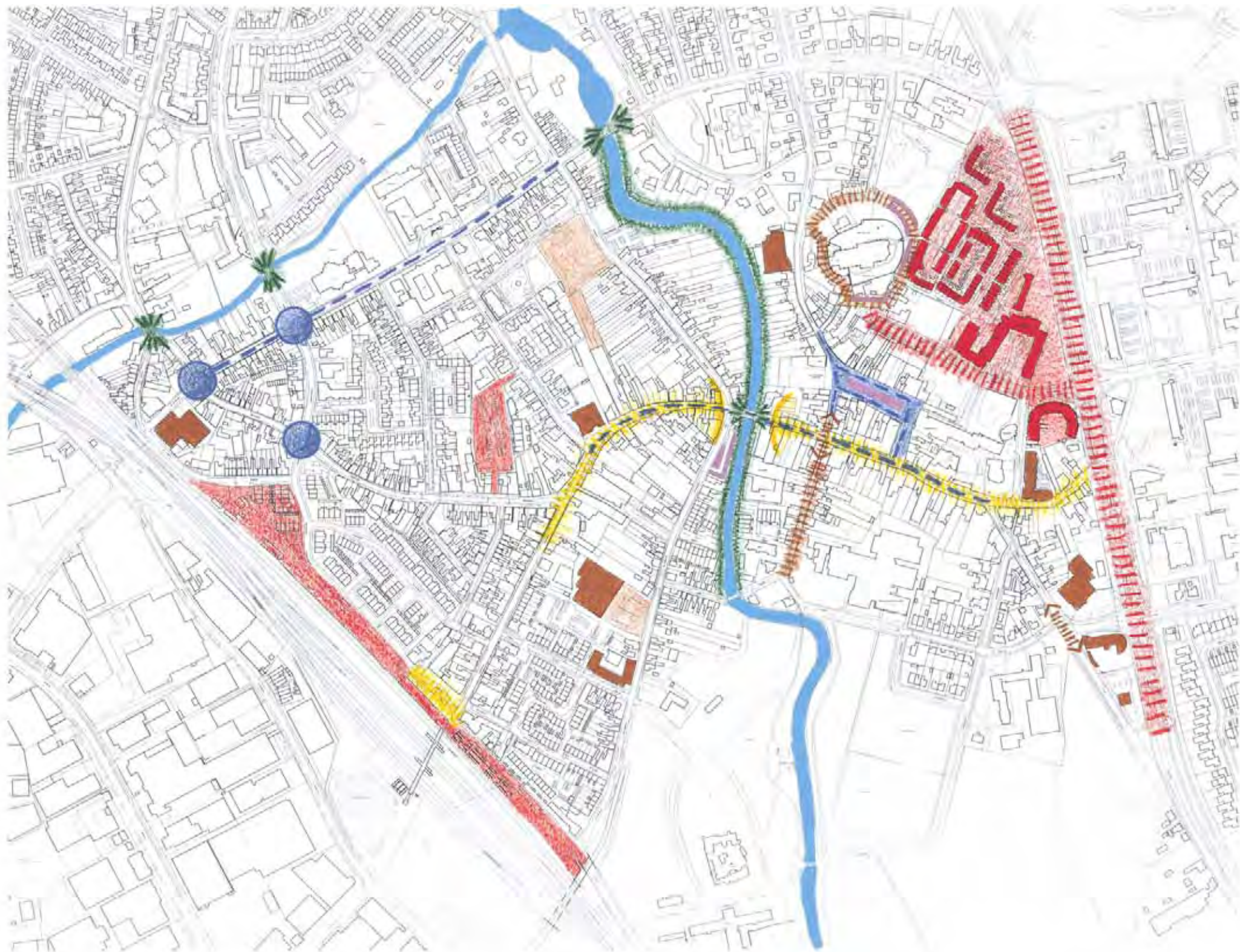
Historische structuur



De Dommel



St. Petruskerk



KNELPUNTEN



Historische structuur



Ruimtelijke eenheden



Groenstructuur



Functionele structuur



Verkeersstructuur



Parkeren

- Rondje St. Petruskerk is niet goed herkenbaar door grote diversiteit in bebouwing en openbare ruimte;
- Binnendommel bij kerk is verdwenen;
- Enkele grootschalige ontwikkelingen onderbreken de kleinschalige structuur;
- Burgakker is slechts smalle steeg richting Stapelen;
- Noordoostelijk deel kent veel verschillende eenheden, samenhang met historische structuur ontbreekt;
- Achter de Strijpt is belangrijke entree centrum met grote diversiteit aan bebouwing waaronder achterkanten;
- Ruimtelijk beeld Brederodeweg;
- Stationszone is onsamenhangend geheel.

- Zichtbaarheid en bereikbaarheid Dommel/Smalwater en inrichting oevers;
- Zwaanse brug vormt een ecologische barrière voor de Dommel;
- Te langgerekte winkelstructuur zonder circuit met centrum als solitair punt;
- Wisselende verkeersfunctie verstoort continuïteit historische lijnen;
- Onheldere verkeersstructuur langs in noordwestelijk deel van centrum;
- Auto's door deel winkelcentrum (verblijfsgebied);
- Parkeren op Markt (verblijfsgebied), langs Zwaanse Brug (Dommeloever) en rond kerk doen afbreuk aan cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit

3.9 Knelpunten

Belangrijkste knelpunt is dat in de loop der jaren de historische structuur niet meer logisch aansluit op de verkeersstructuur en functionele structuur. Door wisselende verkeersfunctie worden ruimtelijke eenheden versnipperd en de oriëntatie verstoord. Tevens zorgen een aantal grootschalige ontwikkelingen voor een afwijkend beeld binnen het centrum. Boxtel heeft een stedelijk centrum maar wel met een kleinschalig historisch karakter.

Knelpunt in de verkeersstructuur wordt gevormd door het ontbreken van een heldere routing door het centrum die de verschillende belangrijke centrumfuncties en parkeerterreinen bereikbaar maakt en met elkaar verbindt. Dit komt door het ontbreken van een centrumring met een zuidelijke verbinding tussen het oostelijk en westelijk centrumdeel. Tevens is maar een beperkt deel van het centrum autovrij wat zorgt voor veel verkeersbewegingen in het centrum. Het betreft veel 'kruip-door-sluip-door' verkeer over de Markt en van Fellenoord via Van Helvoorststraat naar Duinendaal en Clarissenstraat.

Daarnaast is de verkeersstructuur in het noordwesten van het centrum onhelder. Er is geen heldere routing aanwezig vanuit het centrum in de richting Oisterwijk (via de dubbele spoorwegovergang).

Het centrum heeft een slechte verdeling tussen betaald en vrij parkeren. Hierdoor worden de terreinen Achter 't Strijpt enkel op vrijdag tijdens de weekmarkt gebruikt en gebieden met vrij parkeren, zoals rond de kerk, overbelast. Tevens doet het parkeren op veel plaatsen afbreuk aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt met name op de Markt en bij het rondje om de kerk.

Functioneel is de winkelstructuur in Boxtel te langgerekt waarbij een circuit ontbreekt en verschillende verkeerskundige inrichtingen aanwezig zijn. Tevens zijn de kwaliteit en uitstraling van de winkels voor verbetering vatbaar. Het station is hierbij een solitaire voorzieningenconcentratie in het verlengde van het winkelgebied. Daarbij is het Stationsplein niet als verblijfsgebied ingericht, maar neemt de auto nog steeds een dominante plaats in.

Er is een matige relatie met de Dommel en Smalwater. De rivieren zijn maar beperkt zichtbaar door de inrichting van de oevers. Hierbij vormt de Zwaanse Brug tevens een ecologische barrière. De Binnendommel liep vroeger om de kerk en door het gebied Achter 't Strijpt. Deze is echter uit het straatbeeld verdwenen.

Het centrum mist aan de Brederodeweg een presentatie van het centrum en ruimtelijke begeleiding. Het is een restgebied met een groene inrichting in het noordelijk deel en enkele grootschalige functies in het zuidelijk deel. Achter 't Strijpt is hierbij een belangrijke entree. Hier domineert echter de inrichting als parkeerterrein en zorgt samen met de grote diversiteit aan bebouwing, waaronder achterkanten, voor een onsaamenhangend gebied.



Burgakker losgekoppeld van winkelstraat



Wisselende verkeersfunctie winkelgebied



Slechte zichtbaarheid Dommel

4 BELEID

4.1 Algemeen

Vanuit de verschillende beleidsuitgangspunten van de gemeente Boxtel en de kwaliteiten en knelpunten in de huidige situatie is de basis gelegd voor de centrumvisie. Deze heeft als doel het centrum van Boxtel van een heldere en leesbare structuur te voorzien en meer aandacht te vestigen op de aanwezige kwaliteiten. Uitgangspunt is het realiseren van een vitale kern met een samenhangend en krachtig centrum, gebaseerd op de cultuurhistorische kwaliteiten met ruime aandacht voor hedendaagse ontwikkelingen. De identiteit van Boxtel moet opnieuw leesbaar en op aantrekkelijke wijze beleefbaar worden gemaakt. Verkeersstructuur en functionele structuur moeten hierbij op een heldere wijze afgestemd zijn op de ruimtelijke structuur en het ruimtelijk beeld versterken. De centrumvisie heeft als doel een frame te bieden waarbinnen toekomstige ontwikkelingen beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden zodat het gebied kan uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum van Boxtel. Alle lopende ontwikkelingen binnen Boxtel, van herontwikkelingslocaties tot herinrichting van de openbare ruimte, moeten dan ook binnen deze visie ontwikkeld worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het cultuurhistorisch waardevolle deel van het centrum staat het instandhouden en versterken van de aanwezige waarden voorop. Met name gaat het hierbij om het historische assenkruis en de Dommel. Het centrum van Boxtel heeft zich gevormd rond het assenkruis van Stationsstraat – Rechtersstraat in oost-west richting en Burgakker – Kruisstraat – Clarissenstraat in noord-zuid richting. Beide assen hebben binnen het centrum nog steeds een bepalende waarde t.a.v. de cultuurhistorische kwaliteit, de functionele structuur, de diverse ruimtelijke en architectonische waarden, de duurzaamheid en de beleving van de woonomgeving. Door op cruciale plaatsen met een grote zorgvuldig nieuwe ontwikkelingen te realiseren kan de eenheid binnen het centrum worden versterkt en zelfs het waardevolle deel worden uitgebreid. Er ontstaat een groter weefsel wat de samenhang, herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum vergroot.

Bij de noord-zuid as, de cultuurhistorische as, gaat de aandacht uit naar een versterking van de cultuurhistorische waarde. Deze richt zich op de beeldkwaliteit van de bebouwing, op de verschillende bijzondere functies die aan de as zijn gesitueerd en de inrichting van de openbare ruimte. Het vormt het beeldmerk van Boxtel. De studie naar de cultuurhistorische as van Boxtel (voorlopig ontwerp november 2003, H+N+S Landschapsarchitecten) geeft een leidraad en toetsingskader aan voor de ontwikkelingen aan de as. Belangrijke ontwikkelingen die aan deze as spelen zijn:

- het plan aan de Markt met wandbebouwing aan de Markt en een poort als toegang naar het binnengebied. De ontwikkeling betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit, een vergroting van het winkelgebied, een toevoeging van woningen in het centrum en het openbaar maken van de oever van de Dommel gecombineerd met een ecologische inrichting;
- poortbebouwing aan de Rechterstraat als voorportaal en entree naar de Burgakker en het kasteel Stapelen;
- versterking van de relatie met de Dommel;

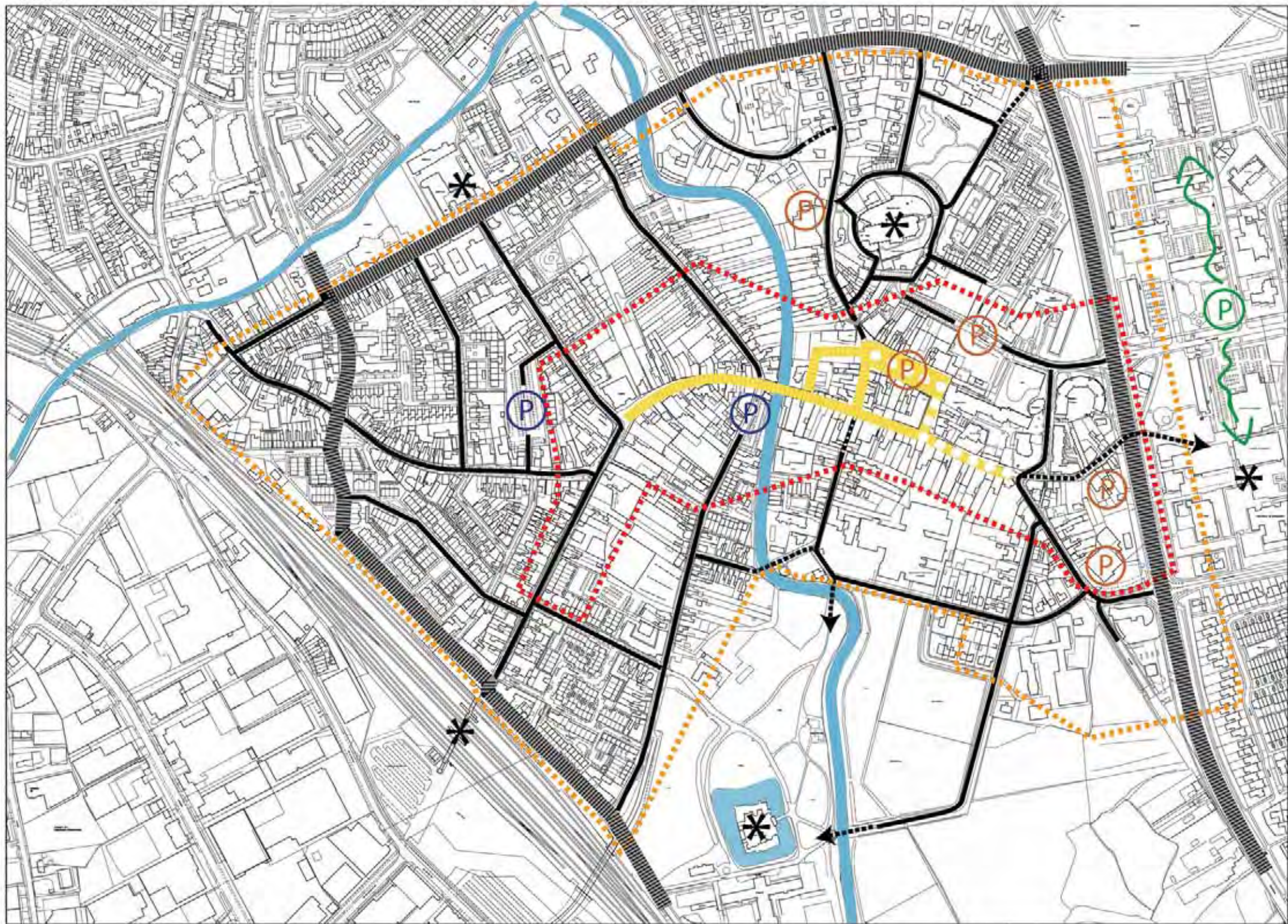
- het terugbrengen van de Binnendommel op de kerkheuvel en doorlopend in het gebied Achter 't Strijpt als uniek element voor Boxtel;
- herontwikkeling van het terrein Clarissenstraat 33-35 (nivo-garage en voormalige kwekerij) waarbij nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, de Binnendommel aangelegd en de oever van de Dommel openbaar gemaakt met een ecologische inrichting van de oever;
- herinrichting van de openbare ruimte van de hele as: een samenhangende inrichting die het gebied tot een geheel maakt waarbij in het straatbeeld aandacht is voor de historisch bijzondere gebeurtenissen in Boxtel;
- Markt als echt hart van Boxtel inrichten als verblijfsgebied, geschikt voor evenementen, met slechts enkele kortparkeerplaatsen;
- een verdere versterking en concentratie van horeca op de Markt;
- parkeerbeleid dat zich richt op het creëren van nieuwe gebouwde voorzieningen in het centrum waardoor op cultuurhistorisch waardevolle plaatsen de parkeerplaatsen opgeheven kunnen worden. Met name betreft het hier de parkeerplaatsen in de omgeving van de Sint Petruskerk en de plaatsen op de Markt;
- het instellen van eenrichtingsverkeer in de Clarissenstraat (centrum in) ten gunste van ruimte voor verblijven en langzaam verkeer en autovrij maken van de Kruisstraat en een gedeelte van de Rechterstraat (Zwaansebrug – Rozemarijnstraat);
- functioneel wordt aan deze as vooral aandacht besteed aan de toevoeging van stadsrecreatieve en culturele functies.

Bij de oost-west as, de commerciële as, gaat de aandacht uit naar andere aspecten. Ook hier spelen cultuurhistorie en het versterken van het kenmerkende bebouwingsbeeld van Boxtel een bepalende rol. Deze gaan samen met een versterking van de detailhandelsfunctie door concentratie gebieden te benoemen. Binnen het centrum van Boxtel wordt gestreefd naar nieuw vestiging van kwaliteitswinkels en winkels van landelijke ketens die als trekker binnen centrum kunnen fungeren. Aansluitend hierop is het van belang een adequaat parkeerbeleid in te voeren dat zich richt op een goede verdeling van de parkeerplaatsen en vergunningsstelsel. Met zowel een versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden als een versterking van de winkelstructuur, de kwaliteit en aanbod van de winkels en een adequaat parkeerbeleid moet de aantrekkelijkheid van het centrum als winkel- en verblijfsgebied worden versterkt en vergroot.

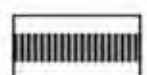
Een tweede structuur die van belang is voor het centrum van Boxtel is die van de Dommel, een waterstructuur die buiten het centrum begeleid wordt door natuurwaarden, maar in het centrum nauwelijks zichtbaar is. Doel is dan ook om de Dommel hier beter beleefbaar en meer zichtbaar te maken. Dit zal samen moeten gaan met het verbeteren van de ecologische waarde van de Dommel en de oevers en het vergroten van de ruimte voor het water. Uitgangspunten voor de Dommel zijn vastgelegd in het Waterplan Boxtel en de Dommelvisie. Belangrijke toevoeging voor het centrum vormt het terugbrengen van de Binnendommel. Deze wordt teruggebracht bij de kerkheuvel en wordt verder doorgetrokken in het gebied Achter 't Strijpt. Het is een element dat uniek is voor Boxtel en een grote meerwaarde betekent zowel voor de ruimtelijke structuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving van het centrum als voor een versterking van de identiteit van Boxtel. De Binnendommel is een element dat hoort bij de geschiedenis van Boxtel en nu benut wordt om een belangrijke verbinding te leggen tussen de cultuurhistorische as (de kerkheuvel) en het gebied Achter 't Strijpt en hiermee het

stedelijk weefsel van de kern van Boxtel vergroot. De herkenbaarheid en hiermee de identiteit van Boxtel krijgt dan ook een extra impuls.

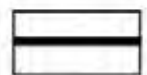
Bij de diverse ontwikkelingen in het centrum spelen niet alleen de cultuurhistorische waarden een belangrijke rol. Ook de uitgangspunten vanuit het volkshuisvestingsbeleid, de duurzaamheid, milieu-aspecten, verkeer en parkeren zijn van belang. Alleen een totaal ontwikkeling waarbij alle aspecten zorgvuldig worden afgewogen kan leiden tot een duurzame ontwikkeling die een waardevolle toevoeging vormt voor het centrum van Boxtel voor een lange termijn. Een afgestemd beleid vormt de basis voor de centrumvisie, de uitgangspunten voor de diverse ontwikkelingslocaties binnen het centrum van Boxtel en voor het bestemmingsplan.



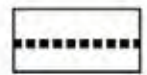
VERKEER BELEID



parkeerroute



overige wegen



langzaam verkeer



voetgangersgebied



verblijfsgebied



parkeerzone A



parkeerzone B



bestaande parkeerconcentratie bezoekers



zoeklocatie nieuwe parkeervoorziening bezoekers



zoeklocatie nieuwe parkeervoorziening werkers



invoering éénrichtingsverkeer



bijzondere centrumfuncties

4.2 Beleid verkeer

Het beleid is er op gericht binnen het centrum van Boxtel een heldere verkeersstructuur te realiseren die aansluit op de ruimtelijke en functionele structuur van de kern. De verkeersstructuur moet bijdragen aan een goede bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeer, de oriëntatie binnen Boxtel en de beleving van de waardevolle historische structuur. Belangrijkste pijlers voor het beleid zijn de realisering van een goede routing voor auto's door het centrum in combinatie met een aanscherping van het parkeerbeleid en vergroting van het voetgangersgebied.

Verkeersstructuur

De hoofdwegenstructuur van Boxtel wordt bepaald door de Brederodeweg die in noordzuid richting een belangrijke as vormt door Boxtel en aansluitingen heeft op de A2. Voor het centrum zijn daarnaast van belang de Keulsebaan met een spoortunnel, Parallelweg Noord en Zuid en de Baroniestraat/Mgr. Wilmerstraat/Vic. van Alphenlaan. Deze hoofdwegen vormen een grote ring binnen de kern die zowel het centrum ontsluit als de omliggende woonwijken, het bedrijventerrein en het station.

Door de ligging van de Keulsebaan in het agrarisch buitengebied voldoet de aangegeven ring niet als logische routing voor het centrum. Knelpunt vormt het ontbreken van een verbinding tussen het westelijk en oostelijk deel van de Dommel direct ten zuiden van het kernwinkelgebied. Dit leidt tot veel doorgaand verkeer en zoekbewegingen in het centrum van Boxtel. Gezien de bestaande ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van de Dommel en het park Stapelen, is het niet mogelijk een nieuwe verbinding te realiseren tussen de twee Dommeloeveren en zal de huidige situatie gehandhaafd blijven.

Het verkeersbeleid richt zich op handhaving van de bestaande situatie met een gedeeltelijke centrumring (west, noord en oost van het centrum). Deze route voert direct langs belangrijke centrumfuncties (Stapelen, station, St. Ursula en wijkwinkelcentrum Oosterhof), terwijl andere grote functies als de St. Petruskerk en de Markt met het winkelgebied vanaf deze ring bereikbaar zijn. Het beleid is erop gericht de bestaande routing duidelijk afleesbaar te maken voor autoverkeer in het centrum en tevens een meer heldere aantakking van de verschillende parkeerterreinen te realiseren. Hiermee wordt zowel de bereikbaarheid van de belangrijke functies in en om het centrum versterkt als de bereikbaarheid van de parkeerterreinen vergroot.

In het zuidelijk deel van de Clarissenstraat wordt eenrichtingsverkeer ingesteld (centrum-in) ten gunste van ruimte voor verblijven en langzaam verkeer. De Kruisstraat en een gedeelte van de Rechterstraat (Zwaansebrug – Rozemarijnstraat) worden autovrij gemaakt. Samen met het realiseren van het plan aan de Markt wordt de verblijfskwaliteit van de kern van het winkelcentrum op deze manier vergroot. Langzaam verkeer krijgt meer ruimte in het centrum en de cultuurhistorische kwaliteit van de historische as wordt versterkt. Bij de voorgestelde maatregelen moet wel rekening gehouden worden met bevoorrading in het centrum.

Parkeren

Het beleid is gericht op een heldere verkeersstructuur in het centrum van Boxtel die aansluit op de ruimtelijke en historische structuur van de kern. Om dit te realiseren wordt er een reguleringsstructuur aangebracht in twee zones zoals ook aangegeven in het Parkeerplan Centrum Boxtel. Zone A (schil rond voetgangersdomein) wordt primair ingericht voor betaald parkeren voor bezoekers. Zone B (buitenschil) is gericht op parkeren voor belanghebbenden (bewoners).

Belangrijkste wijzigingen in de parkeerstructuur vinden plaats in het oostelijk deel van het centrum. Om de verblijfskwaliteit te verbeteren en de ruimtelijke en historische kwaliteit te kunnen versterken, wordt voorgesteld om op enkele plaatsen het parkeren op te heffen. Uitgangspunt is om het parkeren in de cultuurhistorische as zoveel mogelijk te beperken. Deze parkeerplaatsen zullen pas worden opgeheven wanneer elders compensatie is gevonden. Het betreft het gebied rondom de St. Petruskerk waarbij het parkeren beperkt wordt tot enkel het gebruik door de kerk. De Markt wordt heringericht waarbij slechts enkele kort-parkeerplaatsen worden opgenomen. In het gebied Achter 't Strijpt wordt met de herinrichting van de openbare ruimte en het terugbrengen van de Binnendommel het parkeren opgeheven.

Compensatie van de parkeerplaatsen wordt voorzien in geconcentreerde parkeervoorzieningen. Hiervoor zijn enkele zoeklocaties aangegeven. Het betreffen het gebied Achter 't Strijpt, het Processiepark, de noord-zuid as (Brederodeweg), de omgeving noordzijde Clarissenstraat (NIVO-terrein) en Fellenoord. Het zijn locaties waar de realisatie van een geconcentreerde parkeervoorzieningen samen kan gaan met een stuk herontwikkeling. Onderdeel van de planvorming van de ontwikkelingslocaties vormt dan ook het onderzoeken van de mogelijkheid een openbare parkeervoorziening te realiseren. Tevens wordt een zoekgebied voor geconcentreerde parkeervoorzieningen aangegeven voor werkers aan de oostzijde van de noord-zuid as (Hoogheem).

Langzaamverkeer

Delen van het kernwinkelgebied worden autovrij gemaakt en heringericht als voetgangersgebied. Het betreft de Kruisstraat en een deel van de Rechterstraat (Zwaansebrug – Rozemarijnstraat). Samen met het reeds bestaande voetgangersgebied in de Stationsstraat en de nieuwe route door het plan aan de Markt ontstaat er een groter en meer samenhangend voetgangersgebied in de kern van het winkelgebied. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van het centrum als winkel- en verblijfsgebied vergroot en de versturende werking van het verkeer op de functionele en historische structuur opgeheven.

In het zuidelijk deel van de Clarissenstraat wordt eenrichtingsverkeer ingesteld (centrum-in) ten gunste van ruimte voor verblijven en langzaam verkeer. Op de Markt wordt het aantal parkeerplaatsen verminderd tot enkele kort-parkeerplaatsen. Herinrichting van de Clarissenstraat en de Markt is hiermee mogelijk waarmee een kwaliteitsslag gemaakt kan worden om de verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De herinrichting vormt onderdeel van de herinrichting van de openbare ruimte van de gehele cultuurhistorische as. Bij de voorgestelde maatregelen voor het uitbreiden van het voetgangersgebied moet wel rekening gehouden worden met bevoorrading in het centrum. Hiervoor zal een aparte regeling worden opgesteld.

Om het fietsverkeer binnen Boxtel te stimuleren is het belangrijk het aantal en de kwaliteit van de stallingsvoorzieningen voor Boxtel in het centrum te verbeteren. Belangrijk is om stallingsvoorzieningen te situeren aan hoofdfietsverbindingen en bij de ingangen van het voetgangersgebied. De afstand tot het begin van het wandelgebied dient daarbij te worden geminimaliseerd.

Het gehele voetgangersgebied wordt heringericht. Passend bij het historische karakter zal het als één geheel ingericht worden met als bijzondere plekken de Markt en het gebied bij de Dommel. Niet langer zal het straatbeeld bepaald worden door geparkeerde auto's, allerlei straatmeubilair en drukke patronen maar door een eenduidige en heldere inrichting. Materialisering, maatvoering in het profiel, keuze en situering van straatmeubilair en het beleid ten aanzien van reclameborden worden afgestemd op de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het centrum. Onderdeel van de herinrichting vormt de herinrichting van de gehele historische as.

Bij de Zwaansebrug en de Molenstraat – Prins Hendrikstraat moet de uniforme inrichting van de openbare ruimte leiden tot een heldere verbinding tussen de twee winkeldelen en een betere beleving van de Dommel. Dit wordt tevens versterkt door het open(baar) maken van de oevers van de Dommel bij het parkeerterrein en villa 't Hof. Het open(baar) maken van de oevers moet wel samengaan met het behoud van de functie van de Dommel als ecologische verbindingszone.

4.3 Functioneel beleid

Het beleid ten aanzien van de functionele structuur is gericht op verschillende aspecten:

- versterking van het kernwinkelgebied;
- versterken van cultuurhistorische historische as;
- concentratie van horeca aan de Markt en het Stationsplein;
- versterken van de woonfunctie en bouwen voor de doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid (starters en senioren);
- opheffen van storende bedrijvigheid zowel vanuit milieutechnisch oogpunt als vanuit de ruimtelijke kwaliteit;
- versterken van de ecologische en belevingswaarde van de Dommel en de diverse groengebied;
- verbeteren parkeervoorzieningen en –regiem.

Hierbij dient de functionele structuur afgestemd te worden op de ruimtelijke, historische en verkeersstructuur zodat de totale samenhang binnen het centrum wordt versterkt.

Detailhandel

Om het winkelgebied te versterken wordt er onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelgebied en aanloopgebieden. Het beleid voor het kernwinkelgebied is gericht op uitbreiding en versterking van de detailhandel. Voor de aanloopgebieden is het beleid gericht op consolideren van de bestaande situatie. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om tot een indikking van het centrum te komen en kan de versnippering van functies worden teruggebracht. Bij het onderscheid in gebieden wordt aangesloten op de indeling zoals aangegeven in de detailhandels- en horecastructuurvisie (Kolpron, 2002). Tot het kernwinkelgebied behoren de Stationsstraat vanaf de Pr. Bernardsstraat, de Rechterstraat vanaf de Fellenoord, het plan aan de Markt, de Kruisstraat, Rozemarijnstraat en de Markt.

Voor de versterking van het kernwinkelgebied is kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Om als aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied te kunnen functioneren is het van belang om het aanbod uit te breiden met trekkers die het aantal bezoekers in de kern moeten laten toenemen. Het gaat om het toevoegen van kwalitatieve winkels, winkels van landelijke formules of specialiteitenwinkels. Ook moet een kwalitatieve verbetering van het huidige winkelaanbod en een verbetering van de uitstraling van de winkels bijdragen tot de aantrekkelijkheid van de kern en het recreatief winkelen stimuleren. Naast de kwaliteit van de winkels moet het vergroten van het voetgangersgebied en de herinrichting van de openbare ruimte bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het gebied. Belangrijk hierbij is dat er een sterkere eenheid ontstaat in het centrum en de verbinding tussen het oostelijk en westelijk deel van het winkelgebied.

Realisatie van het plan aan de Markt vormt een belangrijke ontwikkeling in het geheel. Er wordt een nieuw winkelcircuit toegevoegd met een aantrekkelijke openbare ruimte. De beslotenheid van deze ruimte waarbij de kwaliteit van de Dommel wordt benut, zorgt voor een passende tegenhanger van de stedelijke ruimte van de Markt.

De cultuurhistorische as

Belangrijk speerpunt in het beleid is het ontwikkelen en versterken van de waarden van de cultuurhistorische as. De as kent een rijke geschiedenis die uniek is voor Boxtel. Het is voor de identiteit van Boxtel van belang om de historische perioden in de ontwikkeling van Boxtel

beleefbaar te maken. Dit betekent een versterking van de diverse functies aan de as en de relatie tussen de functies (St. Petruskerk, protestantse kerk, Markt, Stadhuis, VVV, Bibliotheek, St. Lucas en kasteel Stapelen). Hierbij wordt gestreefd naar het toevoegen van stadsrecreatieve en culturele functies aan de as. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht die de samenhang en herkenbaarheid vergroot. Hierbij worden elementen opgenomen die de geschiedenis van de historische as tonen. Voor de bebouwing aan de cultuurhistorische as is het beleid gericht op behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Bij het ruimtelijk beleid wordt hier nader op ingegaan.

Horeca

De uitgangspunten voor het horecabeleid zijn in de detailhandels- en horecastructuurvisie (Kolpron, 2002) als volgt geformuleerd:

- horeca moet worden versterkt en geconcentreerd op de Markt en Villa 't Hof;
- horeca moet worden geconsolideerd in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten: de huidige omvang en kwaliteit moet ten minste worden gehandhaafd;
- op voorhand mag er geen enkele horecaformule worden afgewezen. De groei van de horeca moet overal beperkt worden toegestaan, mits het concepten betreft die het aanbod daadwerkelijk versterken.

In het bestemmingsplan zijn deze uitgangspunten vertaald waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen café's en restaurants, en daghoreca. Dit verschil is gebaseerd op de openingstijden van de horeca. De horeca van café's en restaurants wordt geconcentreerd op de Markt e.o. zoals ook aangegeven in de detailhandels- en horecastructuurvisie. Het gaat om de panden aan de Markt, Kruisstraat en Rozemarijnstraat. Voor de Markt staat, als centrum van de kern en plein voor evenementen, de horecafunctie voorop. Door een herinrichting van de Markt en het verminderen van het aantal parkeerplaatsen wordt de verblijfskwaliteit van het plein vergroot en is er meer ruimte voor terrassen. Naast de Markt vormen de stationsomgeving en villa 't Hof kernpunten voor horeca.

Het beleid is er op gericht om de overige horecagelegenheden, verspreid over het centrum, te consolideren. Bestaande gelegenheden blijven behouden en kunnen beperkt uitbreiden maar nieuwvestiging van horeca buiten de concentratiegebieden is niet mogelijk. Uitzondering hierop vormt de daghoreca. Binnen het kernwinkelgebied en de aanloopgebieden is nieuwvestiging van dit soort complementaire horecabedrijven toegestaan.

Daarnaast is in het bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen om buiten deze regelingen de vestiging van een horecaformule toe te staan die een aanvulling vormt op het huidige aanbod. Het moet wel aantoonbaar zijn dat er geen mogelijkheden liggen binnen de aangewezen concentratiegebieden en een bijdrage leveren aan de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden. Tevens mag er geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu, mag het gebruik geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en moet de ontwikkeling voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Boxtel

Wonen

De woonfunctie in het centrum dient behouden te worden en kwalitatief te worden verbeterd om het gebied leefbaar te houden. Hierbij dient de huidige diversiteit aan stedelijke woonmilieus behouden te blijven. Bij de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties wordt uitgegaan van de uit het woonwensenonderzoek gebleken behoefte en moet voldaan worden aan het kwantitatieve en kwalitatieve provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Met name moeten de huisvestingsmogelijkheden voor starters verbeterd worden door betaalbare woningen (koop en huur) te realiseren. Verbetering van de huisvestingsmogelijkheden voor senioren dient plaats te vinden door bouwplannen te bezien op de mogelijkheden en door differentiatie aan te brengen. Er zijn binnen het bestemmingsplan diverse ontwikkelingslocaties. Afhankelijk van de ruimtelijke, functionele en milieutechnische mogelijkheden van een locatie wordt bij de uitwerking bekeken op welke wijze invulling gegeven kan worden aan het beleid.

Binnen het bestaand bebouwd gebied is woningvermeerdering niet zondermeer toegestaan om een ongecontroleerde wildgroei van woningen in het centrum te voorkomen. Woningvermeerdering is enkel toegestaan wanneer dit past binnen het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Het gaat hierbij niet alleen om de kwantiteit van de woningen die gerealiseerd worden, maar ook om de kwaliteit. Voor nieuwe woningen geldt dat deze een minimaal oppervlakte van 60 m² b.v.o. moeten hebben, met uitzondering van studentenhuisvesting. Bij het toevoegen van woningen mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de parkeersituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, en het straat- en bebouwingsbeeld moet voldaan worden aan de waarden beschreven bij het ruimtelijk beleid en de welstandsnota. De parkeersituatie moet voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente.

Voor nieuwbouwontwikkelingen geldt dat complexgewijze woningbouw minimaal een score haalt van 150 punten conform de puntentelling van de Groenfinanciering. Met de initiatiefnemers zullen hierover afspraken moeten worden gemaakt. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden om op woningniveau te streven naar de invulling van het begrip “sociale duurzaamheid” en waar mogelijk naar de invulling van de mondiale aspecten van duurzaamheid. Tevens moet gekeken worden om bouwplannen levensloopbestendig te realiseren en te toetsen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

Bedrijven

Er zijn diverse bedrijven gesitueerd binnen het centrum van Boxtel. Met name in het centrum en langs oude bebouwingslinten dragen ze bij aan de kenmerkende levendigheid van een historisch centrum. Het behouden en zo mogelijk vergroten van deze levendigheid is wenselijk in het centrum. Het moet echter niet ten koste gaan van de milieuhinder voor naburige percelen of afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het centrum. Bij enkele bestaande bedrijven is het vanuit milieutechnisch oogpunt of ruimtelijke overwegingen wenselijk ze te verplaatsen of de activiteit op te heffen. Het betreft onder andere twee garagebedrijven. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat herontwikkeling van het gebied mogelijk is. Voor andere bestaande bedrijven geldt dat voorzover ze geen hinder veroorzaken, ze behouden blijven. Nieuwvestiging van bedrijven met beperkte milieuconsequenties is mogelijk in het centrum en als beroep aan huis.

Overige functies

Overige functies als kantoren en maatschappelijke functies in de oude kern dragen bij aan de gewenste diversiteit en levendigheid van het centrum. Voor zover ze een publieksfunctie hebben, zijn ze prima te combineren met winkels en dienen ze te worden gehandhaafd. Bij uitbreiding van maatschappelijke functies of nieuwvestiging moet in eerste instantie gekeken worden naar de mogelijkheden deze binnen het centrum te realiseren. Het betekent een verbreding van de diversiteit en hiermee meer levendigheid in het centrum. Met name kan dit bijdragen aan een versterking van de betekenis van de cultuurhistorische as.

Ook binnen de woongebieden komen diverse afwijkende functies voor, zoals bestaande horeca, detailhandel, kantoren en kleine bedrijven. Het zijn functies die beperkt van omvang zijn en vallen binnen de woonbestemming. Het betreft activiteiten die gezien kunnen worden als aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

- voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd
- de woonomgeving wordt verlevendigd.

Groen en water

Aansluitend op de Inrichtingsvisie Dommel en Smalwater moeten de kwaliteiten van de Dommel en Smalwater als ecologische verbindingszone verbeterd worden. Het is hierbij van belang dat het stimuleren van de natuurwaarden, en hiermee de ecologische waarden, samen gaat met een verbetering van de beleving. Met name de Dommel kan binnen het centrum een meer prominente rol spelen door zowel de beleefbaarheid te vergroten als de ecologische waarde. Vanuit de Dommelvisie en het Waterplan Boxtel zijn er diverse voorstellen voor het realiseren van stapstenen en een meer natuurlijke inrichting van de oevers. Hiermee kan de barrière die het centrum nu vormt worden op te heffen.

Bijzondere ontwikkeling vormt het terugbrengen van de Binnendommel in het straatbeeld. Het is een element dat uniek is voor Boxtel en een grote meerwaarde betekent zowel voor de ruimtelijke structuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving van het centrum als voor een versterking van de identiteit van Boxtel. Door de aanleg van de Binnendommel bij de kerkheuvel en in het gebied Achter 't Strijpt wordt een kwaliteit toegevoegd die zorgt voor een vergroting van het stedelijk weefsel van Boxtel en hiermee de aantrekkelijkheid en herkenbaarheid van het centrum.

Het groen in het centrum van Boxtel is beperkt tot enkele groengebieden. Het betreft dan met name het park Stapelen, het Processiepark, de kerkheuvel, de groene oevers van de Dommel, de boomgaard en enkele plantsoenen in de verschillende woonbuurten. Mogelijkheden voor een herwaardering en eventueel herinrichting van de groengebieden aan de cultuurhistorische as en de oevers van de Dommel worden meegenomen bij het project voor de cultuurhistorische as en de uitwerking van de Dommelvisie. Naast de groengebieden zijn binnen het stedelijke centrum van Boxtel de diverse solitaire bomen, veelal in de tuinen van oude villa's bepalend voor het groene beeld in het centrum. De monumentale en waardevolle bomen binnen het centrum zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

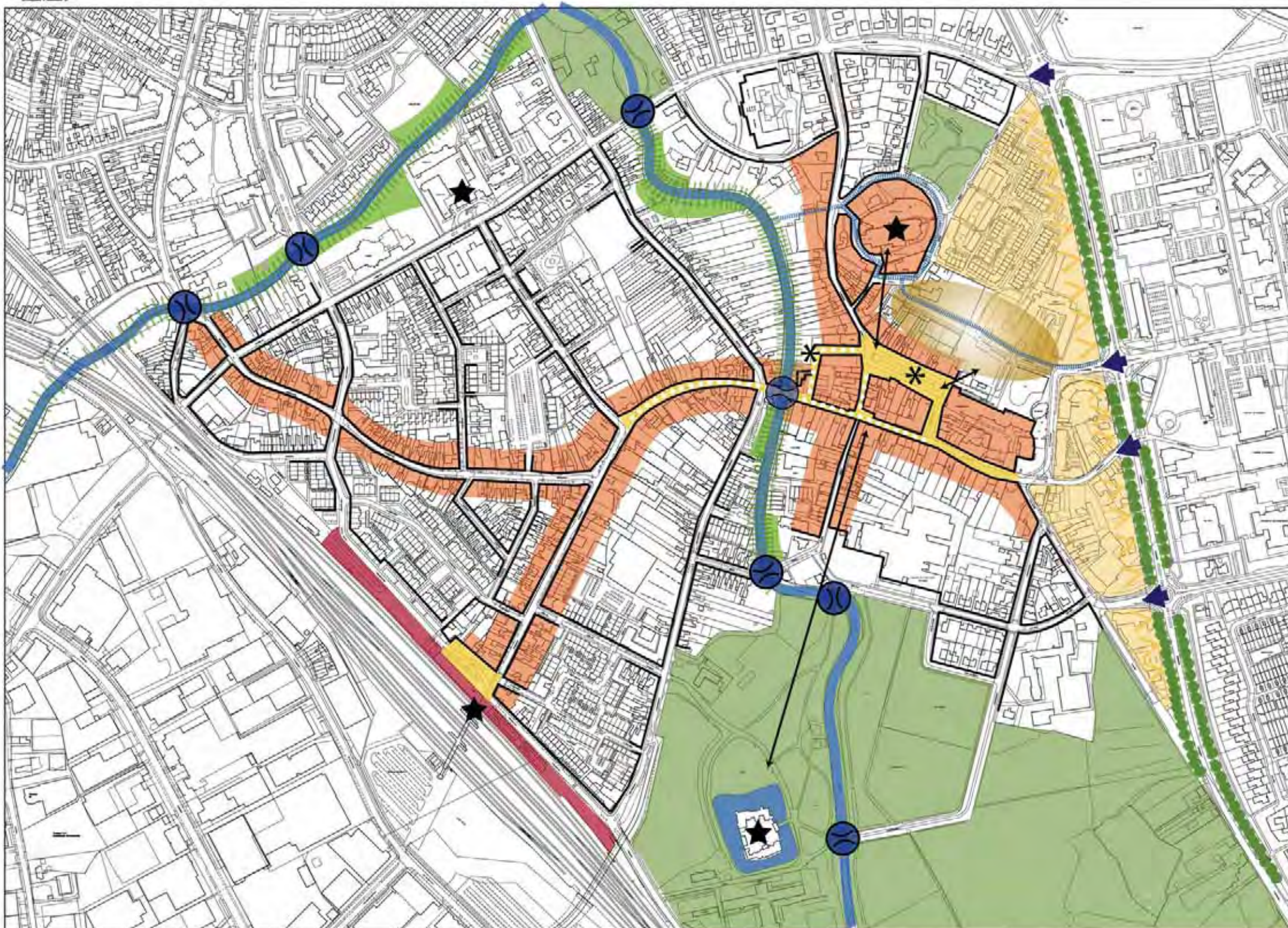
4.4 Ruimtelijk beleid

Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid vormt het realiseren van een samenhangende structuur en een samenhangend beeld die de aantrekkelijkheid van het centrum van Boxtel als woon-, winkel- en verblijfsgebied vergroten. Als uitgangspunt geldt hierbij het instandhouden en versterken van de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Draggers worden gevormd door de cultuurhistorische as in noord-zuid richting, de commerciële as in oost-west richting en de Dommel. Het gaat dan om de aanwezige kwaliteiten in de ruimtelijke structuur, bebouwingspatronen, parcellering, architectuurstijlen, cultuurhistorische structuren en elementen, detaillering van panden, etc. Het benutten van de aanwezige kwaliteiten en waar mogelijk deze te versterken of uit te breiden zorgt voor een vergroting van het historische weefsel van Boxtel en hiermee voor een sterkere herkenning van de Boxtelse kwaliteiten. Belangrijk bij de versterking van de samenhang en herkenbaarheid is dat de verkeersstructuur, de functionele structuur en de ruimtelijke structuur een samenhangend geheel gaan vormen waarbij de historische kwaliteiten worden benut.

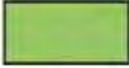
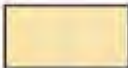
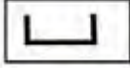
Het bijzondere karakter van de historische bebouwing in Boxtel is in een lange reeks van jaren opgebouwd en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Het behoud daarvan heeft een groot maatschappelijk belang. De historische stedelijke bebouwing is de drager van de identiteit van het dorp als geheel. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden dienen te worden vermeden. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van het dorpse karakter, de historische structuren en objecten, waar ruimte voor vernieuwing is. Dit is met name van belang voor de ruimtelijke bebouwing in gesloten bouwblokken, in het individuele en grondgebonden karakter van de panden en in de architectonische samenhang van de gevels. Hoeken van straten hebben daarbij een bijzondere aandacht.

Het beleid is gericht op het behoud van het individuele karakter van de panden, die ieder op zich, recht doet aan de specifieke stedenbouwkundige en architectonische bebouwingskenmerken van de historische kern. Het dient een geheel te vormen, waarbij onderlinge verschillen voorkomen, zoals verspringende goothoogtes. Uitgangspunt is het handhaven van het gesloten karakter van de bebouwing, waarbij de historische kavelindeling en parcellering van de panden aansluiten op de bebouwing van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. De identiteit van de panden dient zich te uiten in de opbouw van de gevels, de kapvormen, de architectonische detaillering en de materialisering. Toevoegingen als hekjes, luifels, naamborden e.d., dienen ondergeschikt te blijven aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving.

Om deze ambitie te kunnen realiseren zijn zowel de verschillende (her-)ontwikkelingslocaties van belang als ook alle kleine wijzigingen in de bestaande bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het geheel van al deze ontwikkelingen zal de samenhang, herkenbaarheid en bovenal de unieke identiteit van Boxtel versterken.



RUIMTELIJK BELEID

	samenhang in historische structuur		waardevolle groengebieden		behoud beeldbepalende bomenrijen		centrale openbare ruimte
	verblijfsgebied/autovrij		realiseren stapstenen		zichtbaar maken Dommel en Smalwater		baken
	aandachtsgebieden ruimtelijke kwaliteit		openbaar maken oevers		behouden en versterken (historische) structuur		versterken beeld entree centrum
	samenhang in beeld spoorzone		terugbrengen Binnendommel		uitstraling bebouwing centrum naar Brederodeweg		eenheid in beeld Achter 't Strijpt

Ontwikkelingslocaties

Ontwikkelingslocaties zoals het hele gebied Achter 't Strijpt, de Clarissenstraat 33 – 35, de Brederodeweg, de Pantarhei en het terugbrengen van de Binnendommel geven de gebieden een nieuwe impuls. De mogelijkheden die hier voor handen liggen worden aangegrepen om een stukje weefsel van Boxtel te verbeteren, te herstellen of zelfs nieuw te creëren.

Binnen het centrum van Boxtel zijn er specifieke aandachtsgebieden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Tussen Fellenoord, de Brederodeweg en de gehele noordoost hoek sluit de bebouwing slecht aan op de omliggende ruimtelijke structuur en moet het beleid gericht zijn op een betere ruimtelijke afstemming. Met name het gebied Achter 't Strijpt verdient aandacht als belangrijke entree van het centrum en als verbinding tussen het rondje om de kerk en de Brederodeweg.

Verbetering van de uitstraling van het centrum naar de Brederodeweg betekent een versterking van de herkenbaarheid van het centrum langs deze belangrijke verkeersader. Hierbij dient de bebouwing meer georiënteerd te worden op de weg. Specifiek geldt dit voor de entrees. Door duidelijke ruimtelijke begrenzingen van de kruisingen met zichtlijnen naar het centrum wordt de gewenste verbetering gerealiseerd. Hierbij dient wel de kwaliteit van de Brederodeweg als continu groenelement in noord-zuid richting behouden en versterkt te worden.

Belangrijk voor alle ontwikkelingslocaties zijn het cultureel besef en diversiteit, menselijke maat, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit) en afleesbaarheid van de (cultuur)historie. Uitgangspunten voor de ontwikkelingslocaties worden in hoofdstuk 5 specifiek besproken.

Bestaande bebouwing

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de structurele eigenheid van de kern. Dit betekent met name dat de samenhang van de historische bebouwingsstructuur behouden en versterkt dient te worden. Het gaat hierbij om een stedelijk gebied met een kleinschalig karakter. Specifiek geldt dit voor het historische assenkruis, gevormd door het kernwinkelgebied in oost-west richting en de cultuurhistorische as in noord-zuid richting van de Sint Petruskerk naar kasteel Stapelen. Een groot deel van het centrum van Boxtel is aangemerkt met een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw. Enkele straten hebben een hoge waardering ten aanzien van de historische geografie, zoals het historische assenkruis van de Rechterstraat – Stationsstraat en de Burgakker – Kruisstraat – Clarissenstraat. Verder zijn er diverse Rijksmonumenten en objecten uit het Monumenten Inventarisatie Project. In het bestemmingsplan zijn alle monumenten en beeldbepalende objecten specifiek aangegeven en dienen te worden gehandhaafd.

Wijzigingen of ontwikkelingen die zich voordoen in de bestaande bebouwing spelen een belangrijke rol in de totale samenhang binnen de kern. Het centrum van Boxtel is opgebouwd uit een mengeling van individuele panden. Ondanks, of juist dankzij, het individuele karakter van de panden en de onderlinge verschillen heeft Boxtel de kwaliteiten van een historische dorpskern. Binnen het heldere patroon van straten en pleinen levert ieder pand een bijdrage aan de totale beeldkwaliteit van de kern. De wijzigingen die zich voordoen binnen de bestaande structuur moeten zich richten op een versterking van de samenhang. Ontwikkelingen moeten aansluiten bij de bebouwingsstructuur wat betekent dat uitgaan

moet worden van smalle straten, gesloten bouwblokken en duidelijke wandvorming waarvan ook muren en poorten onderdeel uitmaken. Tevens gaat het voor het ruimtelijk beeld om een kleinschalig karakter met een individuele gevelbenadering. Voor ieder pand wordt dan ook een hoog ambitieniveau nagestreefd.

Om het gewenste ambitieniveau binnen de kern te kunnen behalen en hiermee met name de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken worden, onder voorwaarden, extra mogelijkheden geboden in het bestemmingsplan. Binnen diverse bestemmingen is een verruiming aangegeven van situering, afmetingen en bouwhoogte. Hierbij wordt getoetst aan 'de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden'. Het bestemmingsplan biedt hiermee de mogelijkheid voor ontwikkelingsplanologie binnen de kern van Boxtel die gericht is op de versterking van de cultuurhistorische waarden in de kern.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt tevens voor het aanbrengen van uithangborden, gevelborden en het aanbrengen van rolluiken (omvang en uitstraling).

Openbare ruimte

Ook de inrichting van de openbare ruimte dient te passen en bij te dragen aan de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken. Belangrijk hierbij is dat de functie van een weg in de verkeersstructuur aansluit op de inrichting en de ruimtelijke beleving van de straat. Wanneer er een goede onderlinge afstemming is in de structuur, levert de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan de toegankelijkheid en herkenbaarheid van de kern.

De voorgestelde maatregelen binnen de kern van Boxtel in de parkeernota zijn vanuit een waardering van de cultuurhistorie opgesteld. Door een zonering in het parkeersysteem in te stellen, door in de Clarissenstraat, Kruisstraat en op de Markt meer ruimte te creëren voor langzaamverkeer (verblijfsgebied), door zoeklocaties aan te geven voor nieuwe geclusterde parkeervoorzieningen en door de directe omgeving van de Sint Petruskerk en de Markt gedeeltelijk autovrij te maken wordt de kwaliteit van het centrum als geheel aanzienlijk verbeterd. Er ontstaat een beter verkeers- en parkeersysteem waarbij tevens meer ruimte wordt geboden voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteiten van de kern.

Voor de inrichting van de openbare ruimte geldt dat het kernwinkelgebied als één geheel ingericht wordt zodat er een herkenbare eenheid ontstaat. Het geheel wordt als verblijfsgebied ingericht passend bij het historische karakter met als bijzondere ruimten de Markt en de oever van de Dommel bij villa 't Hof. Niet langer zal het straatbeeld bepaald worden door geparkeerde auto's, allerlei straatmeubilair en drukke patronen maar door een eenduidige en heldere inrichting. Materialisering, maatvoering in het profiel, keuze en situering van straatmeubilair en het beleid ten aanzien van reclameborden worden afgestemd op de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het centrum. Met de uniforme inrichting wordt tevens de huidige breuk in het winkelgebied bij de Zwaanse Brug opgeheven en gaat het een

schakel vormen in het winkelgebied. Belangrijk onderdeel van de herinrichting vormt de herinrichting van de gehele cultuurhistorische as. In de studie naar de cultuurhistorische as (H+N+S Landschapsarchitecten, november 2003) wordt een leidraad en toetsingskader aangegeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

Groen en water

Naast de bebouwingsstructuur vormen groen en water een speerpunt in het ruimtelijk beleid. Water vormt een structuurdrager in de kern die zichtbaar en beleefbaar gemaakt moet worden, zodat het water niet alleen zorgt voor een waardevolle ruimtelijke beleving maar ook bepalend wordt voor de identiteit van Boxtel. Met name gaat het dan om de Dommel, het Smalwater en het terugbrengen van de Binnendommel. Hiertoe worden de kwaliteiten van Dommel benut bij overgangen en ontwikkelingslocaties door de oevers meer open en (waar mogelijk) openbaar te maken. Op veel plaatsen betekent enkel het gericht uitdunnen van bossages al een enorme winst voor de zichtbaarheid op het water. Als bijzondere ontwikkeling is het plan aan de Markt te noemen waar een horecafunctie in villa 't Hof gecombineerd kan worden met een terras en openbare ruimte aan de Dommel. De ingrepen moeten samengaan met het behouden en versterken van de ecologische waarden van het water en de oevers.

Voor de Dommel en het Smalwater is het beleid gericht op het inrichten van een ecologische verbindingszone. Hiervoor zijn uitgangspunten geformuleerd in de Dommelvisie. Tevens is de Dommel in de recent vastgestelde Natuurgebiedsplannen en in het Beheersgebiedsplan Noord-Brabant aangegeven als ecologische verbindingszone. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een verdergaande natuurontwikkeling op de oevers van de Dommel. Om uitvoering te geven aan deze mogelijkheid zal overleg gevoerd moeten worden met het Waterschap.

Een belangrijke toevoeging aan de ruimtelijke structuur wordt gevormd door de realisering van de Binnendommel. De Binnendommel is uit het straatbeeld van Boxtel verdwenen, terwijl deze in de omgeving van de Sint Petruskerk en in het gebied Achter 't Strijpt een waardevol structuurbepalend element kan vormen en een toevoeging vormt op het historische assenkruis. Het beleid is er dan ook op gericht deze terug te brengen, zowel rondom de kerk als door het gebied Achter 't Strijpt. Door deze nevenstructuur wordt het weefsel van de kern op een unieke manier vergroot. De aantrekkelijkheid van het centrum wordt versterkt met een ruimtelijk bindend element tussen de historische omgeving van de kerk en de nieuwere delen aan Achter 't Strijpt. Het terugbrengen van de Binnendommel is niet alleen voor Boxtel uniek maar is binnen heel Nederland uniek en zet Boxtel hiermee op de kaart. De identiteit van Boxtel wordt versterkt en zal een nieuwe aantrekkingskracht op de hele regio hebben.

Voor de situering en inpassing van de Binnendommel vormt de historie het uitgangspunt. Er is vanuit de historie gekeken hoe het binnen de huidige structuur van Boxtel geprojecteerd kan worden. Een afweging tussen historische waarden en huidige mogelijkheden en kwaliteiten heeft geleid tot de ligging van de Binnendommel over het terrein van de Nivo-garage, om de kerkheuvel en vervolgens door het gebied Achter 't Strijpt. Er is hiermee gezocht naar een optimale combinatie tussen de kwaliteiten van het water, de historische waarden en de versterking van de huidige ruimtelijke structuur van de kern.

Het groen in het centrum van Boxtel wordt bepaald door enkele grotere groene ruimtes en solitaire bomen. De groene ruimtes worden gevormd door het park Stapelen, het rondje om de kerk, het Processiepark, de oevers van de Dommel en de boomgaard achter het gemeentehuis. Mogelijkheden voor een herwaardering en eventueel herinrichting van de groengebieden aan de cultuurhistorische as en de oevers van de Dommel worden meegenomen bij het project voor de cultuurhistorische as en de uitwerking van de Dommelvisie. In de herinrichting van het gebied Achter 't Strijpt krijgt ook het groen een nieuwe impuls. Met de realisatie van een ondergrondse parkeerkelder wordt de bestaande vijver (in principe) op het dek terug gebracht. Tevens wordt op de parkeerkelder een binnentuin gerealiseerd tussen het nieuwe carré van bebouwing. De pastorietaan wordt deels ingericht als openbare groen ruimte waardoor de bestaande waardevolle bomen in de tuin behouden kunnen blijven. De groene ruimte wordt aan de noordzijde begrensd door nieuwe bebouwing. De realisatie van de nieuwe bebouwing in het gebied Achter 't Strijpt zorgt voor een meer heldere begrenzing van de openbare ruimte waarmee de genoemde groene elementen meer betekenis krijgen in het centrum van Boxtel.

De solitaire bomen zijn vooral aanwezig in tuinen van oude villa's. In het vrije stedelijke en stenig centrum van Boxtel vormen ze belangrijk element in de groenstructuur. Om deze veelal monumentale bomen te behouden zijn ze opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum worden op markante plekken nieuwe solitaire bomen toegevoegd in het straatbeeld, zoals op de kruising van de Rechterstraat met de Kruisstraat.



Herkenbaar maken Dommel in het voetgangersgebied



Autovrij maken Markt en concentratie van horeca

4.5 Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid vormt binnen de gemeente Boxtel een bouwsteen en heeft consequenties voor heel veel gemeentelijke beleidsterreinen. Om op mondiaal niveau resultaat te kunnen boeken, zullen op lokaal niveau maatregelen moeten worden genomen. Hiervoor is de gemeente continu op zoek naar de balans tussen ecologische, economische en sociale duurzaamheid. Draggers voor het duurzaamheidsbeleid vormen de nota duurzame ontwikkeling, het waterplan Boxtel en de actiepunten uit het Beleidsplan Wonen. De duurzaamheidsnota zal in 2006 worden geëvalueerd.

Binnen het centrum van Boxtel komt het duurzaamheidsbeleid ook bij diverse aspecten naar voren. Het gaat om een duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte voor:

- het versterken van de cultuurhistorische waarden binnen de kern om de bewustwording van de historie van Boxtel en de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten en hiermee een sterker beeld van de eigen identiteit te creëren;
- behoud van cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle structuren en elementen;
- het functioneren van het centrum als winkelcentrum en horecagebied zodat een vitale kern ontstaat die toekomst heeft;
- handhaven en zo mogelijk uitbreiden van de verschillende woonmilieus met voldoende diversiteit voor alle doelgroepen zodat een sociale en duurzame samenleving ontstaat waar alle generaties en kunnen wonen;
- verminderen van het autoverkeer door een adequaat parkeerbeleid met geconcentreerde parkeerplaatsen en een goede routing;
- stimuleren van fietsverkeer door goede en veilige routes en voldoende stallingsmogelijkheden;
- benutten van herstructureringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied zodat er voor de opvang van de woningbehoefte minder ruimte beslag op het buiten gebied nodig is en ook meer draagvlak voor de voorzieningen in het centrum worden gecreëerd;
- ruimte voor groen en water vanuit de ecologische component om de biodiversiteit binnen de kern te bevorderen maar ook vanuit de cultuurhistorische waarde als dragers van de identiteit van Boxtel;
- hydrologisch neutraal bouwen waarbij de voorkeursvolgorde wordt aangehouden van: hergebruik – infiltreren – bufferen – afvoeren naar oppervlaktewater – afvoeren naar RWZI;
- milieutechnische aspecten spelen zowel in bestaand gebied als bij nieuwe ontwikkelingen een continue rol om een veilig, gezond en duurzaam leefmilieu te creëren.

Bij de ontwikkeling van nieuwe projecten streeft de gemeente een integrale benadering na van de aspecten duurzaamheid, water, verkeer, ruimtelijke structuur, woningtypologie, sociale veiligheid, milieu-aspecten, etc.. Alle aspecten worden in een vroeg stadium in een samenhang bekeken zodat eventueel tegenstrijdige aspecten al snel geïnventariseerd worden en naar oplossingen gezocht kan worden. Deze oplossingen kunnen leiden tot een versterking van het geheel.

Nieuwe ontwikkelingen worden benut als toevoeging aan en versterking van het stedelijk weefsel waarbij de ruimtelijke inpassing en architectuur van een hoge kwaliteit moeten zijn die past binnen het centrum van Boxtel. Binnen de ontwikkelingslocaties gelden de uitgangspunten van duurzaamheid (zongericht verkavelen, duurzame materialen, energie- en waterbesparing) en zullen plannen moeten voldoen aan het nationaal pakket duurzaam bouwen, het Politiekeurmerk Veilig Wonen®¹ en het Woonkeur². Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur zijn vanwege de aard van de woningen niet bedoeld voor starterswoningen. Voor complexgewijze nieuwbouw geldt een minimale score van 150 punten conform de puntentelling van de Groenfinanciering.

Wanneer een wettelijke milieunorm een doelmatig ruimtegebruik en een optimale leefomgevingskwaliteit in de weg staat, kan de Interimwet Stad en Milieu uitkomst bieden. Door in complexe ruimtelijke projecten milieu mee te nemen in een integrale en gebiedsgerichte aanpak kan de realisering van ruimtelijke initiatieven op milieubelaste plekken dichterbij komen. Vereiste is wel dat de totale leefomgevingskwaliteit voor het gebied er per saldo op vooruit gaat.

Hydrologisch neutraal bouwen vormt één van de speerpunten van het duurzaamheidsbeleid. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits (vasthouden) en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt.

Uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen:

- In aansluiting op het landelijke beleid hanteren waterschap en gemeente het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht wordt hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde doorlopen: hergebruik – infiltreren – bufferen – afvoeren naar oppervlaktewater – afvoeren naar RWZI
- Conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) voldoen nieuwe plannen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de

¹ Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® is een keurmerk dat afgegeven wordt voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen® bestaat eigenlijk uit de twee keurmerken:

- Politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw
- Politiekeurmerk Veilig Wonen® Bestaande Bouw.

² Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. WoonKeur zorgt ook voor latere generaties: een woning met WoonKeur is een levensloopbestendige woning. WoonKeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen® voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.

hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

- Bij alle bouwplannen wordt gestreefd naar een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval indien nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrist “schoonhouden – scheiden – zuiveren” worden in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheden van bronmaatregelen (schoonhouden) onderzocht. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitlogbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).



ONTWIKKELINGSSCHETS CENTRUM BOXTEL

5 ONTWIKKELINGEN

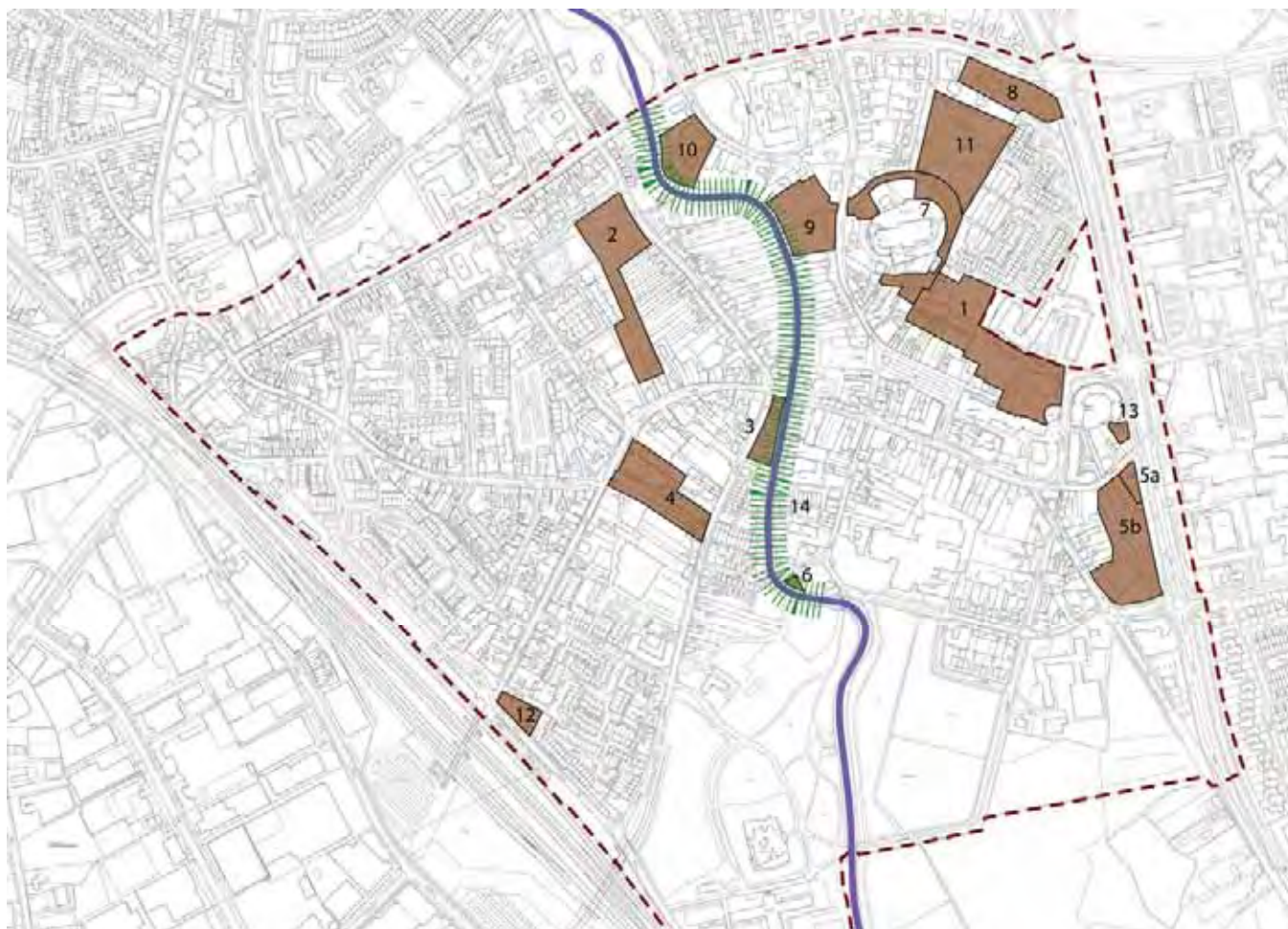
5.1 Centrumvisie

Het totaal van voorgestelde maatregelen en de diverse ontwikkelingslocaties in het centrum leiden tot bijgevoegde ontwikkelingsschets. De schets laat een totaalbeeld zien voor het centrum waarin alle verschillende maatregelen leiden tot één samenhangend geheel. De samenhang leidt tot een aantrekkelijk, vitaal en hoogwaardig centrum. Diverse ontwikkelingen zullen het stedelijke gebied verder versterken op basis van de historische structuur en het kleinschalige karakter.

De maatregelen zijn reeds in voorgaande hoofdstukken beschreven. Samenvattend betreft het de volgende punten:

- versterken cultuurhistorische waarden van het centrum van Bortel;
- realisering centrumring tussen belangrijke centrumfuncties;
- nieuwe geclusterde parkeervoorzieningen in het gebied Achter 't Strijpt;
- instellen zonering in parkeerbeleid en verbeteren differentiatie in parkeervoorzieningen;
- (gefaseerd) autovrij maken kernwinkelgebied en Markt;
- kwalitatieve verbetering huidig winkelaanbod;
- concentratie horeca op de Markt e.o. en aan het Stationsplein;
- horecafunctie in villa 't Hof met terras en openbare ruimte aan het water;
- bij nieuwe ontwikkelingen uitgaan van de resultaten van het woonwensenonderzoek waarbij met name betaalbare woningen voor starters en senioren worden gerealiseerd, passend binnen het kwantitatieve en kwalitatieve provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- samenhang historische bebouwingsstructuur versterken met name aan de cultuurhistorische as;
- stedelijk gebied met een kleinschalig karakter;
- bebouwingsstructuur met gesloten bouwblokken;
- herinrichting openbare ruimte kernwinkelgebied als samenhangend geheel;
- markante poorten in bebouwing bij plan aan de Markt en Burgakker;
- versterken entrees Brederodeweg;
- open(baar) maken van de oevers van de Dommel;
- stimuleren Dommelnatuur met realisering van stapstenen;
- terugbrengen Binnendommel als uniek element voor Bortel en drager van de identiteit;
- ruimtelijke afbakening groene ruimtes;

Bovenstaande uitgangspunten worden vertaald naar specifieke ontwikkelingslocaties. Deze plaatsen bieden kwaliteiten en kansen om de centrumvisie verder te concretiseren. De ontwikkelingslocaties die nadere uitleg behoeven worden hieronder nader beschreven.



Situering wijzigingsbevoegdheden

5.2 Achter 't Strijpt (wijzigingsbevoegdheid 1)

Omschrijving plangebied

Het plangebied betreft het hele gebied rondom de Mgr. Bekkersstraat. De Mgr. Bekkersstraat is een belangrijke entree van het centrumgebied. De straat is nu voornamelijk ingericht als parkeerterrein en mist een samenhangend ruimtelijk beeld. De bebouwing van Emmaus, het gemeentehuis met de vijver, het monumentale pand van de VVV met de boomgaard, achterkanten van bebouwing aan de Markt en de pastorie met tuin vormen allemaal verschillende ruimtelijke eenheden waarbij een samenhang ontbreekt. Het geheel zorgt voor een rommelig beeld dat niet passend is bij de historische kwaliteiten van het centrum van Boxtel een geen representatieve uitstraling vormt van het centrum bij de entree vanaf de Brederodeweg.

Er spelen in dit gebied diverse ontwikkelingen die als geheel een nieuwe impuls dienen te geven aan het historische centrum van Boxtel. Er ontstaat door toevoeging van bebouwing, herontwikkeling van percelen, het terugbrengen van de Binnendommel en de herinrichting van de openbare ruimte een gebied dat een verlenging vormt van het historische centrum. Het gaat een nieuwe schakel vormen tussen het karakteristieke "rondje om de kerk" en de Markt waarbij de ruimtelijke structuur en verkeersstructuur op een heldere manier op elkaar zijn afgestemd en elkaar ondersteunen. Het geheel aan ontwikkelingen dient te leiden tot een aantrekkelijk gebied, beeldbepalend bij de toegang van het centrum vanaf de Brederodeweg voor zowel bewoners als bezoekers.

Randvoorwaarden

Ontwikkeling van de diverse locaties moet op elkaar afgestemd zijn waarbij steeds realisatie van het totaal de leidraad dient te zijn. Belangrijkste aspecten hierbij zijn het realiseren van bouwblokken, afronden van structuren, verbinden van verschillende ruimtelijke eenheden, aanbrengen van een helder routing en ontsluiting van het gebied, en creëren van samenhang tussen de beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het gebied is geschikt voor een realisering van een gedifferentieerd programma. Grondgebonden woningen, gestapelde woningen en de bijzondere woonvorm van het verpleegtehuis Emmaus kunnen hier gecombineerd worden met commerciële of maatschappelijke functies als uitloopgebied van het centrum.

Bebouwing dient aan te sluiten op het historische karakter van het centrum maar hierbij mag een eigentijds architectuurbeeld zichtbaar zijn. Aansluiting dient met name gezocht te worden in situering van bebouwing, parcellering, bouwhoogte, geleding en de uitstraling van de gevel. Grootchalige elementen en contrasterend materiaal- en kleurgebruik dient ten allen tijde vermeden te worden. Er moet aandacht zijn voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de omliggende historische en veelal monumentale bebouwing. Aan de Mgr. Bekkersstraat zorgen kleine knikjes in de bebouwingswand en openbare ruimte voor een licht gebogen verloop waarmee aangesloten wordt op het grillige verloop van de historische structuur. Bebouwing op hoekpunten, bij poorten en op zichtlijnen vormt aanleiding voor accenten en verbijzonderingen in de gevel. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

De nieuwbouw ten zuiden van de Mgr. Bekkersstraat dient ingepast te worden in de ruimtelijke structuur als een afronding van bouwblokken en een voortzetting van de historische kwaliteit. Belangrijk hierbij is dat openbare ruimten gecreëerd en begrensd worden. In het gebied ten noorden van het gemeentehuis / VVV is het mogelijk een parkeerkelder ten behoeve van het centrumparkeren te realiseren. De kelder zal overwegend ondergronds worden gerealiseerd waarbij de vijver (in principe) teruggebracht wordt op het dek van de kelder. Bebouwing aan de Mr. Bekkersstraat dient georiënteerd te zijn op de straat, op de vijver en op enkele nieuwe doorgangen richting de Markt. Door de situering van de bouwblokken in combinatie met de nieuwe doorgangen ontstaan er nieuwe openbare ruimtes als stedelijke hofjes in de binnenstad. Het betreft onder andere een binnentuin aan de achterzijde van de VVV. Bebouwing in het gebied betreft maximaal drie bouwlagen met kap (exclusief parkeerkelder).

Ontwikkeling aan de noordzijde betreft de pastorie en omgeving. Nieuwbouw dient ook hier de openbare ruimten te creëren en te begrenzen. Nieuwbouw wordt gesitueerd aan de noordzijde van het perceel waarmee aan de Mgr. Bekkersstraat een groene ruimte gehandhaafd blijft. Deze groene ruimte geeft zicht op de monumentale voorgevel van de pastorie en de monumentale bomen in de tuin. De monumentale muur aan de Dekany blijft behouden. De aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied worden op deze manier optimaal benut in de totale ontwikkeling. Nieuwbouw dient aan te sluiten op de specifieke kwaliteiten van de monumentale bebouwing van de pastorie en de tuinmuur. Bebouwing betreft maximaal twee bouwlagen met kap.

Middels de wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt een parkeerkelder te realiseren voor bezoekers van het centrum. Deze dient ter vervanging van het parkeren in de Mgr. Bekkersstraat en op de Markt en geeft hiermee mogelijkheden voor het verbeteren van de verblijfskwaliteit van deze beide openbare ruimtes. Het is mogelijk de parkeerkelder direct achter het gemeentehuis te situeren ter plaatse van de vijver.

Onderdeel van de totale herontwikkeling van het gebied Achter 't Strijpt dient het terugbrengen van de Binnendommel te zijn. De Binnendommel zal een verbindend element gaan vormen tussen het rondje om de kerk en het plangebied tot aan de Brederodeweg. Het is een uniek element dat binnen Boxtel zal bijdragen aan een versterking van de identiteit. De combinatie van (her-)ontwikkeling van bebouwing in het plangebied en de herinrichting van de openbare ruimte met het terugbrengen van de Binnendommel versterkt de samenhang van het centrum als geheel en zal leiden tot een vergroting van het centrum van Boxtel. Er wordt een nieuw stukje stedelijk weefsel toegevoegd dat beeldbepalend gaat zijn voor centrum bij de entree vanaf de Brederodeweg. Hiermee wordt de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum vergroot.

De Binnendommel dient aan de noordzijde van de Mgr. Bekkersstraat gesitueerd te worden. Door het verwijderen van de parkeerplaatsen is het mogelijk de verharding in de Mgr. Bekkersstraat te minimaliseren en de Binnendommel terug te brengen. De Binnendommel krijgt een profiel met aan twee zijden groene bermen en een bomenrij. De kruising met de ontsluitingsweg voor Emmaus wordt uitgevoerd als brug, evenals de overige overgangen t.b.v. de ontsluiting van aangrenzende terreinen.

Er zal voor het centrum een centrale parkeerkelder gerealiseerd worden. Deze is primair bedoeld voor bezoekers van het winkelcentrum en is ter vervanging van het parkeren op de markt en in de Mgr. Bekkersstraat. Parkeren t.b.v. de ontwikkeling van woningen en andere functies binnen het plangebied zal apart geregeld moeten worden per locatie en binnen de bouwblokken. Het is hierbij natuurlijk mogelijk een combinatie leggen met de centrale parkeerkelder. De geclusterde parkeervoorziening zal ruimte moeten bieden aan 300 á 400 auto's. Voor de woningbouwontwikkeling in het gebied moet rekening gehouden met de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel.

Bij uitwerking van de ontwikkelingen dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.



Voorstel inrichting Achter 't Strijpt



Situering wijzigingsbevoegdheid



Huidige situatie locatie Pantarhei



Voorstel inrichting locatie Pantarhei

5.3 Pantarhei (wijzigingsbevoegdheid 2)

Omschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordwestelijke gedeelte van het centrum van Boxtel. Het betreft het braakliggende terrein op de hoek van de Molenstraat en de Jan Kruijsenstraat en de locatie Thielen op het binnenterrein achter de Molenstraat. Het binnenterrein kent momenteel verschillende functies: er was een bedrijfspand gesitueerd, het is in gebruik als parkeerterrein en het betreft delen van percelen van aangrenzende woningen.

In deze omgeving is hoofdzakelijk de woonfunctie vertegenwoordigd met verspreid een aantal andere functies. Zo zijn aan de Jan Kruijsenstraat maatschappelijke functies gesitueerd. De Molenstraat maakt deel uit van de historische structuur van Boxtel en wordt gekarakteriseerd door gesloten lintbebouwing in overwegend één bouwlaag met kap. De nieuwbouw aan de overzijde van de Molenstraat wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag. In de Jan Kruijsenstraat staan naast maatschappelijke functies enkele twee-onder-één-kap woningen. Aangrenzend aan het plangebied ligt het recent gerealiseerde woongebied aan de Houtwerf. Hier staan zowel grondgebonden woningen als twee kleine appartementencomplexen. Daarnaast is een klein park gerealiseerd als centrale openbare ruimte in de buurt.

Randvoorwaarden

Bij ontwikkeling van het gebied de Pantarhei is enerzijds de aansluiting op de historische kwaliteiten van de Molenstraat van belang en anderzijds de aansluiting op de nieuwbouw aan de Houtwerf met het parkje. Het binnengebied heeft hierbij vooral een functie voor de ontsluiting van de percelen aan de achterzijde en als verbinding tussen het plangebied, de Houtwerf, de Molenstraat en de Stationsstraat. Bij de ontwikkeling wordt bebouwing voorgestaan die zowel naar de Molenstraat als naar het parkje begeleidende bebouwing vormt. Hierbij wordt de straatwand van de Molenstraat doorgetrokken in de rooilijn van de aangrenzende woningen. Het betreft grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met kap. Aan het parkje kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen worden gesitueerd die zorgen voor een ruimtelijke afronding. Bebouwing is hier mogelijk in twee bouwlagen met kap of een terugliggende derde bouwlaag. Bijzondere hoekoplossingen aan de Jan Kruijsenstraat moeten zorgen voor begeleidende bebouwing in een meer open verkaveling. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

Voor het binnenterrein zijn er mogelijkheden om verbindingen te leggen voor langzaamverkeer tussen het parkje, de Molenstraat, de Houtwerf en de Stationsstraat. Dit kan tevens gecombineerd worden met een parkeermogelijkheid. Voor de aangrenzende woningen wordt het mogelijk gemaakt een garage te situeren op het achterterrein.

De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking van het plan dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

5.4 Parkeerterrein Prins Hendrikstraat (wijzigingsbevoegdheid 3)

Omschrijving plangebied

In de huidige situatie is op de hoek van de Rechterstraat met de Prins Hendrikstraat een parkeerterrein aanwezig met betaald parkeren en een horecagelegenheid. De wijze van inrichting van het parkeerterrein, begroeiing van de oever en situering van de horeca verhindert momenteel een goede beleving van de Dommel waarbij ook de ecologische waarde van de Dommeloever beperkt is.

Randvoorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het terrein, de oever en de horeca zo in te richten en te situeren dat zowel vanuit ruimtelijk als vanuit ecologisch oogpunt een meer samenhangend geheel ontstaat. De horeca kan hierbij aan de zuidelijke zijde van het plein gesitueerd worden met wonen op de verdieping. De bebouwing, in maximaal twee bouwlagen met kap zorgt voor een afronding van het plein. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota. Aan het plein kan het terras gesitueerd worden waarbij de relatie met de Dommel gelegd wordt. Hier is tevens ook een aanlegsteiger voor kano's gesitueerd.

Bij uitwerking van het plan dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.



Huidige situatie Blanca II



Voorstel inrichting Blanca II

5.5 Blancaterrein II (wijzigingsbevoegdheid 4)

Omschrijving plangebied

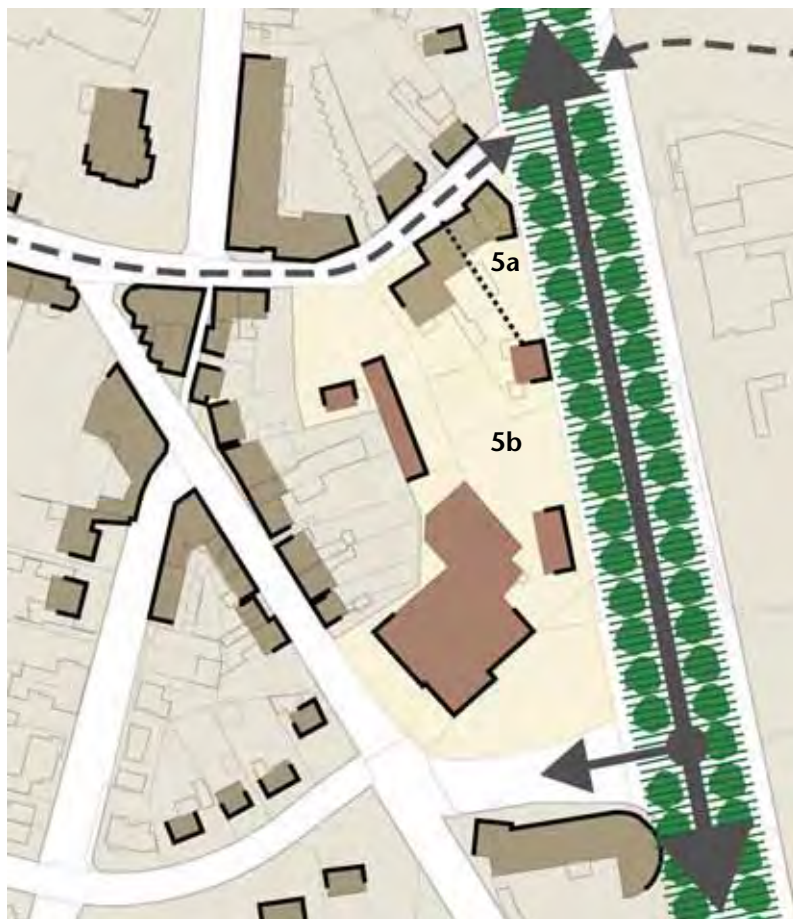
Grenzend aan het terrein van de voormalige wasserij Blanca is een locatie aanwezig die eveneens voor herontwikkeling in aanmerking komt. Op dit smalle perceel dat loopt vanaf de Stationsstraat tot de Prins Hendrikstraat bevinden zich een groot winkelpand, een bistro met zaalvoorziening en een langgerekte parkeerplaats. De locatie wordt gebruikt als route voor langzaamverkeer en kenmerkt zich door een smalle doorgang aan de westzijde en geparkeerde auto's aan de oostzijde. De parkeergelegenheid veroorzaakt een gat in de bebouwingswand aan de Prins Hendrikstraat. Het pand Stationsstraat 45 betreft een monument, Stationsstraat 47 betreft een beeldbepalend pand.

Randvoorwaarden

De ambitie voor het gebied ligt in het zoeken naar aansluiting op de historische structuur en het ontwikkelen van kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in aansluiting op de locatie Blanca I. Deze twee ontwikkelingslocaties kennen een vergelijkbare opzet waardoor het gehele gebied tussen de Prins Hendrikstraat en de Stationsstraat een grote mate van samenhang zal gaan vertonen die als vanzelfsprekend aansluit op de aanwezige structuur van de omliggende wegen. Bij de ontwikkeling zal de route voor langzaam verkeer behouden blijven.

Bebouwing aan de Stationsstraat dient in het bestaande lint ingevoegd te worden. Situering van de bebouwing, bouwhoogte, geleding en uitstraling van de gevel dienen hierbij aan te sluiten op de bestaande historische kwaliteiten in de straat. Het opnemen van poorten voor toegangen tot het binnenterrein en het parkeren is hierbij een van de belangrijke elementen. Hierbij moet uitgegaan worden van het behoud van Stationsstraat 45 en 47 als monument respectievelijk beeldbepalend pand. Het binnenterrein wordt ingericht als autovrij hof met een geheel eigen karakter en uitstraling. Tussen de twee linten ontstaat een omsloten woonhof, een verstilde ruimte in de binnenstad. Bebouwing kan zowel grondgebonden als gestapeld zijn. Voor de Stationsstraat geldt een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap, voor het binnenterrein twee bouwlagen met kap of een terugliggende derde laag. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Hiervoor zal een ondergronds voorziening moeten worden aangelegd. De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.



Bestaande situatie locatie Brederodeweg/Fellenoord



Voorstel inrichting locatie Brederodeweg/Fellenoord

Toelichting

5.6 Brederodeweg/Fellenoord (wijzigingsbevoegdheid 5a en 5b)

Omschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het centrum bij de Brederodeweg. Het betreft een complexe situatie waarbij verschillende ruimtelijke eenheden met hun eigen schaalniveau en architectuurbeeld door elkaar heen lopen. Naast het historische beeld van de Rechterstraat en Fellenoord met veelal kleinschalige bebouwing, betreft het de grootschalige ingreep van de Brederodeweg en de diverse nieuwbouwprojecten met hun eigen architectuurstijl. Hierbij ontbreekt een eenduidig beeld langs de Brederodeweg met bebouwing, passend bij de functie van de weg. Het zijn veelal restruimtes en achterkantsituaties die geen representatief beeld geven van de achterliggende woonwijken en ook niet van het centrum van Boxtel.

Ter hoogte van het plangebied is de Rechterstraat doodlopend voor auto's, voor fietsers is het een belangrijke verbinding tussen het centrum en de woonwijk Oost. In het plangebied staan momenteel een aantal woonhuizen, garageboxen en een supermarkt.

Randvoorwaarden

Ontwikkelingen in het plangebied dienen zich te richten op het realiseren van een gesloten bouwblok met bebouwing die reageert op de stedenbouwkundige context van de omliggende wegen. De ontwikkeling dient te zorgen voor begeleidende bebouwing die met name aan de Brederodeweg zorgt voor een representatieve uitstraling van het centrum. Er is onderscheid te maken tussen de bebouwing gesitueerd aan de Rechterstraat, aan de Brederodeweg en op de hoek met de Fellenoord. Het onderscheid is gebaseerd op de functie van de wegen, de bestaande kwaliteiten en de na te streven beeldkwaliteit. Het betreft geen grote contrasten maar het gaat om accentverschillen. Het bouwblok moet als geheel een samenhang en eenheid vormen waarbij vooral de afstemming op het historische karakter van het centrum belangrijk is. Voor ontwikkeling gelden de volgende randvoorwaarden.

Bebouwing hoek Brederodeweg – Rechterstraat (wijzigingsbevoegdheid 5a):

- ontwikkeling moet bijdragen aan de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden: herkenbare individuele panden waarbij elk pand zijn eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft;
- nieuwe bebouwing dient te worden gerealiseerd in een schaal en stijl van de bestaande bebouwing aan de Rechterstraat;
- begeleidende bebouwing aan de Brederodeweg die representatief is voor het centrum;
- geen volledig gesloten bebouwingswand maar een geleding in verschillende bouwvolumes die aansluit op maatvoering en geleding van de gevel van het centrum van Boxtel;
- de dienstwoning achter op het perceel Rechterstraat 84 dient zichtbaar te zijn vanaf de Brederodeweg;
- maximaal 3 bouwlagen met kap

Bebouwing Brederodeweg (wijzigingsbevoegdheid 5b):

- begeleidende bebouwing die representatief is voor het centrum;
- geen volledig gesloten bebouwingswand maar een geleding in verschillende bouwvolumes die aansluit op maatvoering en geleding van de gevel van het centrum van Boxtel;
- half open bebouwing met kleinschalige vrijstaande appartementencomplexen;

- handhaven groenstructuur Brederodeweg, ruim profiel met groene bermen en dubbele bomenlaan;
- maximaal 4 bouwlagen met kap.

Hoek Brederodeweg – Fellenoord (wijzigingsbevoegdheid 5b):

- representatie en markante bebouwing als entree van het centrum;
- bebouwing vormt afronding van bebouwing Brederodeweg;
- functies: begane grond detailhandel t.b.v. de supermarkt eventueel aangevuld met commerciële ruimten, wonen op de verdieping;
- accent op de hoek in maximaal vijf bouwlagen met kap, bebouwing Fellenoord: drie bouwlagen (inclusief kap).

Parkeren voor de supermarkt en de woningen dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Tevens is het plangebied aangemerkt als zoeklocatie voor een geconcentreerde parkeervoorziening t.b.v. het centrum. Bij herontwikkeling van het gebied moeten de mogelijkheden voor een dergelijke parkeervoorziening worden onderzocht. De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel.

Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

5.7 Hoek Burgakker/Dommel (wijzigingsbevoegdheid 6)

Vanwege de ligging van de locatie op een markante plaats aan de Dommel wordt hier een wijziging van wonen naar groen voorgestaan. Door deze wijziging kan invulling gegeven worden aan de ecologische uitgangspunten zoals ze geformuleerd zijn in de Dommelvisie.

5.8 Binnendommel (wijzigingsbevoegdheid 7)

Omschrijving plangebied

Het plangebied betreft de omgeving van de St. Petruskerk en wordt ook wel aangeduid als de "Kerkheuvel" of het "Rondje om de kerk". Binnen het gebied zijn de St. Petruskerk met ommuurde begraafplaats, het protestantse kerkje en enkele woningen gesitueerd. De woningen worden gekarakteriseerd als 'kanunnikenhuisjes en 'kerkwachters'. De gehele clustering van bebouwing met een iets verhoogde ligging zorgt voor een zeer karakteristiek en markant punt voor Boxtel. Het beeld wordt echter verstoord door de grote hoeveelheid geparkeerde auto's langs de omliggende wegen. De herinrichting van de openbare ruimte, als onderdeel van de historische as, en het terugbrengen van de Binnendommel in het straatbeeld zullen leiden tot een samenhangend geheel waarbij de historische waarden van het gebied voor Boxtel worden versterkt.

Randvoorwaarden

De Binnendommel zal een verbindend element gaan vormen tussen de omgeving van de St. Petruskerk en het gebied Achter 't Strijpt. Het geeft hiermee een extra kwaliteit aan het plangebied en versterkt tevens de samenhang van het centrum als geheel en zal leiden tot een vergroting van de ruimtelijke eenheid van het centrum van Boxtel. Boxtel krijgt een stuk historie en hiermee een stuk eigen identiteit terug. Het is een uniek element dat een kwaliteit heeft die zorgt voor een vergroting van het historische centrum. De cultuurhistorische as wordt ruimtelijk verbonden het gebied Achter 't Strijpt. Het gebied Achter 't Strijpt gaat onderdeel uitmaken van het stedelijke weefsel van het historische centrum. Voor het plangebied gaat de aanleg van de Binnendommel samen met het terugdringen van het parkeren.

De Binnendommel wordt aan de binnenzijde van de wegen Koppel en Duinendaal gesitueerd. Voor een goede inpassing van bestaande bebouwing, aanwezige percelen en monumentale bomen zal de Binnendommel op een aantal plaatsen even onderbroken worden. De Binnendommel krijgt een profiel met aan twee zijden groene bermen en een bomenrij. Overgangen worden zoveel mogelijk uitgevoerd als bruggen. Waar duikers worden toegepast, dient deze in de vormgeving wel de uitstraling van een brug te krijgen. Bij de aanleg van de Binnendommel moet een goede waterkwaliteit gegarandeerd worden. Een goede doorstroming moet stilstaand water voorkomen.

Op de hoek van de Koppel met de Oude Kerkstraat is er een mogelijkheid om een woning toe te voegen. Het betreft een derde zogenaamd 'Kanunnikenhuisje' ten noorden van de kerk. Gezien de markante ligging van de nieuwe woning, dient de bebouwing aan te sluiten op de bestaande omliggende vrijstaande woningen. Dit heeft met name betrekking op de situering van de bebouwing, bouwhoogte, geleding, uitstraling van de gevel en het kleur- en materiaalgebruik. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.



Voorstel ligging Binnendommel en inrichting omgeving



Voorstel inrichting terrein Joice

5.9 Terrein Joice (wijzigingsbevoegdheid 8)

Omschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het centrum op de kruising van de Brederodeweg met de Vicaris van Alphenlaan. Het vormt een markant hoekpunt van het centrum op een kruising van twee belangrijke wegen binnen Boxtel. Voor langzaamverkeer loopt een belangrijke route door het plangebied die zorgt voor een verbinding richting het centrum.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is divers. Vrijstaande woningen staan ten westen en zuiden. Het betreft zowel oudere monumentale panden als nieuwere bungalows. De woningen zijn ruim gesitueerd met een groene inrichting van de percelen. Ten zuidoosten ligt het woongebied Duinendaal. Het is een stedelijk gebied met een geheel eigen structuur: gestapelde en grondgebonden woningen wisselen elkaar af waarbij parkeren aan de randen plaats vindt met een autoluw binnengebied.

Randvoorwaarden

Uitgangspunt voor ontwikkeling van de locatie is het realiseren van representatieve bebouwing aan de rand van het centrum. Het betreft een combinatie van grondgebonden woningen in een ruime opzet met appartementen op het kruispunt. De gestapelde bebouwing dient een markant punt te vormen voor het centrum op het kruispunt van twee hoofdverkeerswegen binnen Boxtel. De bebouwing vormt aan de lange oost-west lijn een groter element, vergelijkbaar met het Ursula-complex en het voormalig kantoorgebouw van het Waterschap.

De bebouwing is georiënteerd op de Vic. van Alphenlaan en op de Brederodeweg. In de gestapelde bebouwing is een poort opgenomen voor de verbinding voor langzaam verkeer richting het centrum. Bebouwing in maximaal 2 ½ bouwlaag met kap, accent op hoek Brederodeweg maximaal 3½ bouwlaag met kap. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.



Bestaande situatie terrein Clarissenstraat 33-35



Voorstel inrichting terrein Clarissenstraat 33-35

5.10 Clarissenstraat 33-35 (wijzigingsbevoegdheid 9)

Omschrijving plangebied

De locatie ligt aan de Clarissenstraat, de historische toegangsweg van Boxtel vanuit het noorden. Het geheel van inrichting van de openbare ruimte en situering en uitstraling van de bebouwing geeft de Clarissenstraat een besloten en stenig straatbeeld. Het plangebied ligt op een markant punt waar het karakteristieke “rondje om de kerk” uit komt op de Clarissenstraat. Ten noorden van bebouwing staan vrijstaande woningen, veelal monumentale villa’s op ruime groene percelen. Dit vormt een contrast met het stenig karakter van het centrum van Boxtel. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Dommel.

De huidige bebouwing in het plangebied vormt een onderbreking in de historische structuur. Met name de garage vormt een grootschalig element met afwijkende vormgeving. Door de terugliggende situering van het gebouw met geheel verhard voorterrein, de vlakke witte gevel is het niet passend in de lintbebouwing.

Randvoorwaarden

Herontwikkeling van het plangebied maakt het mogelijk verschillende uitgangspunten voor verbetering van de ruimtelijke structuur met elkaar te combineren. Het geheel zal leiden tot een ontwikkeling die een cruciale en beeldbepalende schakel vormt. De locatie ligt bij de entree van het centrum van Boxtel vanuit het noorden, bij het voor Boxtel karakteristieke “rondje om de kerk” en bij de verbinding van de Binnendommel met de Dommel.

Bij de ontwikkeling van de locatie wordt de overgang van het gesloten en stenig karakter van het centrum naar de open en groene bebouwingsstructuur van de villa’s overgenomen. Hierbij dient de Binnendommel als markeringspunt. Ten zuiden van de Binnendommel komt een gesloten bouwblok dat zowel een front vormt naar de Clarissenstraat als naar de Binnendommel en de Dommel. Bebouwing betreft grondgebonden woningen of appartementen in maximaal twee bouwlagen met kap, derde woonlaag in de kap is mogelijk. Ten noorden van de Binnendommel komen vrijstaande woningen, het zijn als het ware nieuwe Boxtelse villa’s. Bebouwing betreft een of twee bouwlagen met kap. Aan de westzijde staat de bebouwing op ruime afstand van de Dommel om de ontwikkeling van de Dommelnatuur mogelijk te maken. Een zone van minimaal 15 meter wordt gereserveerd voor natuurontwikkeling. Tevens wordt hiermee privacy naar omliggende tuinen gewaarborgd.

Gezien de markante ligging van het gebied, dient de bebouwing aan te sluiten op de kwaliteiten van het historische centrum van Boxtel. Dit heeft met name betrekking op de situering van de bebouwing, parcellering, bouwhoogte, geleding, uitstraling van de gevel en het kleur- en materiaalgebruik. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Naast parkeren voor de woningen is de locatie ook aangewezen als zoeklocatie voor geclusterde parkeervoorzieningen voor het centrum. De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.



Bestaande situatie terrein Molenpad 9-11



Voorstel inrichting terrein Molenpad 9-11

Toelichting

5.11 Molenpad 9-11 (wijzigingsbevoegdheid 10)

Omschrijving plangebied

Aan het Molenpad is momenteel een garagebedrijf gesitueerd met op het achterterrein een groot aantal garageboxen. Aan de achterzijde van het perceel ligt de Dommel. Door de situering van garage en garageboxen is het zicht op de Dommel belemmerd.

Verplaatsing van dit bedrijf wordt voorgestaan omdat het centrum geen geschikte locatie is voor dergelijke bedrijfsfuncties en omdat de bebouwing niet aansluit op de ruimtelijke structuur van de omgeving. Herontwikkeling van het gebied ten behoeve van woningbouw zorgt voor een passende functie op deze locatie waarbij tevens meer ruimte kan worden geboden voor de Dommel en de ecologische inrichting van de oevers.

Randvoorwaarden

Herontwikkeling van het gebied maakt het mogelijk zowel aan het Molenpad als aan de Dommel tot een passende ruimtelijke invulling te komen. Een kleinschalig appartementencomplex wordt aan het Molenpad gesitueerd met een uitbouw aan de achterzijde. Hiermee wordt aan de Dommel passende bebouwing toegevoegd met ruimte voor een natuurlijke inrichting van de oever. De locatie leent zich niet voor het situeren van een markant bebouwingsaccent aan de Dommel aangezien deze binnen Boxtel maar beperkt voorkomen. Aan de slingerende waterlijn grenzen voornamelijk achtertuinen waartussen locaties als het kasteel Stapelen en villa 't Hof de bijzondere accenten vormen.

De bebouwing aan het Molenpad zorgt voor een ruimtelijke begeleiding van de groene ruimte en vormt hiermee een passend element tegenover het Waterschapsgebouw. In architectuur wordt aangesloten op de kwaliteiten van het centrum van Boxtel en wordt als het ware een nieuwe 'villa' toegevoegd.

De oever van de Dommel wordt vrijgehouden van bebouwing waardoor er ruimte komt voor natuurontwikkeling, aansluitend op de Dommelvisie. Er kan een brede plasdrasberm gerealiseerd worden, eventueel gecombineerd met een nieuwe waterloop om een eiland heen. Door de situering van de uitbouw en inrichting van de oeverzone blijft de privacy van de aangrenzende achtertuinen gewaarborgd.

De bebouwing dient ingepast te worden in het historische centrum door herkenbare individuele panden waarbij elk pand zijn eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft, zonder extreme verschillen en passend binnen de historische parcellering. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

De bebouwing aan het Molenpad vormt het hoofdgebouw in maximaal twee bouwlagen met kap. De bebouwing aan de achterzijde vormt een ondergeschikte uitbouw van de hoofdmassa. Hier kunnen wel woningen gesitueerd zijn.

Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. De ontwikkeling in het gebied moet voldoen aan de parkeernormen zoals vastgelegd in het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

5.12 Processiepark (wijzigingsbevoegdheid 11)

In het Parkeerplan Boxtel Centrum worden voor het oostelijk deel diverse voorstellen gedaan voor het parkeren. Om de verblijfskwaliteit te verbeteren en de ruimtelijke en historische kwaliteit te kunnen versterken, wordt voorgesteld om op enkele plaatsen het parkeren op te heffen. Deze parkeerplaatsen zullen pas worden opgeheven wanneer elders compensatie is gevonden. Voor de compensatie worden verschillende zoeklocaties aangegeven voor een geconcentreerde parkeervoorziening. Onder andere is het Processiepark hiervoor aangegeven.

Het park wordt als geschikt gezien vanwege de goede bereikbaarheid vanaf de hoofdontsluitingswegen en de ligging op loopafstand van het centrum. Onderzoek zal de mogelijkheden voor een parkeervoorzieningen moeten aantonen. Hierbij geldt als randvoorwaarde dat de voorziening niet ten koste mag gaan van de beeldbepalende waarden van het park en de cultuurhistorische betekenis. Tevens moeten de diverse monumentale bomen behouden blijven.

5.13 Stationsplein1 (wijzigingsbevoegdheid 12)

De locatie Stationsplein betreft een beeldbepalend pand gesitueerd aan het Stationsplein met een lagere aanbouw aan de Van Coothstraat en twee beeldbepalende panden aan de Parallelweg Zuid. Herontwikkeling van het terrein voorziet in het opknappen van de beeldbepalende panden waarbij de beeldbepalende waarde zal worden versterkt. Met name aan het stationsplein kan dit, samen met het toevoegen van een passende centrumfunctie, een impuls geven aan de kwaliteit van het Stationsplein.

De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de lagere uitbouw aan de Van Coothstraat te vervangen door woningen. De bebouwing dient ingepast te worden in het historische centrum en afgestemd te worden op het te handhaven pand Stationsplein 1. Inpassing wordt gerealiseerd door herkenbare individuele panden waarbij elk pand zijn eigen vormgeving, maatvoering en detaillering heeft, zonder extreme verschillen en passend binnen de historische parcellering. Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing gelden de eisen zoals benoemd in de welstandsnota.

De bebouwing aan de Van Coothstraat wordt in maximaal twee bouwlagen met kap gerealiseerd. Parkeren dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden en moet voldoen aan het Parkeerplan centrum Boxtel. Bij uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid dienen de milieutechnische aspecten onderzocht te worden, zoals bodem, akoestiek, flora en fauna, geohydrologie, archeologie en milieuzonering. De ontwikkeling moet voldoen aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Politie Keurmerk Veilig Wonen® en het Woonkeur.

5.14 Brederodeweg 18 (wijzigingsbevoegdheid 13)

De locatie betreft een voormalig woonhuis op de hoek Brederodeweg – Rechterstraat. Het betreft een pand in twee bouwlagen met kap. De locatie heeft een bestemming Maatschappelijke Doeleinden waar momenteel een jongerencentrum in is gevestigd. Het jongerencentrum krijgt een nieuwe ruimte bij het St. Ursulacomplex aan de Baroniestraat. Hiermee ligt er een mogelijkheid om te kijken naar een nieuwe passende bestemming voor het pand.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om het pand te bestemmen als 'Woondoeleinden' of als 'Kantoren'.

5.15 Oever Dommel (wijzigingsbevoegdheid 14)

Voor de gronden die in het bestemmingsplan aangegeven zijn met de aanduiding 'oever Dommel' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het betreft een wijziging naar de bestemming 'Natuur'. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om invulling te geven aan de uitgangspunten van de Dommelvisie en de recent door GS vastgestelde Natuurgebiedsplannen en het Beheersgebiedsplan Noord-Brabant. Hierin zijn de oevers van de Dommel door het centrum van Boxtel aangegeven als ecologische verbindingzones. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien overgegaan wordt tot inrichting van de ecologische verbindingzone. Dit zal in overleg met het Waterschap moeten gebeuren. Belangrijk aspect bij het realiseren van de ecologische verbindingzone is dat momenteel grote delen van de oevers in privé bezit zijn en als tuin ingericht bij de betreffende woningen.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt een aantal uitvoeringsaspecten naar voren. Het is van groot belang dat vooraf vaststaat dat een bestemmingsplan realiseerbaar is.

Voor ontwikkelingen die positief bestemd zijn in dit bestemmingsplan is reeds een procedure doorlopen, zoals voor het Plan aan de Markt en de Baronije. Als onderdeel van deze procedures zijn ook de noodzakelijke uitvoeringsaspecten bekeken. De ontwikkelingen zijn meegenomen in het kader van dit plan, maar nu beschouwd als reeds aanwezige bebouwing.

Om in de toekomst overige ontwikkelingen mogelijk te maken zijn wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen. Voorafgaand aan de toepassing van de wijziging zal aangetoond moeten worden wat de gevolgen zijn met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan. Wel is in het kader van dit plan bezien of niet reeds bij voorbaat vaststaat dat een ontwikkeling niet haalbaar is.

6.2 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. De wegen rondom het plangebied;
2. De aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben daarom geen onderzoekszone.

Een deel van het centrum van Boxtel is getypeerd als verblijfsgebied, waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder hoeft niet te worden verricht.

Voor de overige wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedszone van deze wegen onderzocht dient te worden of er geen akoestische belemmeringen zijn. Middels wijzigingsbevoegdheden wordt op een aantal locaties mogelijk gemaakt om bestemmingen te wijzigen in een meer geluidgevoelige bestemming. Wanneer van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, geldt dat een geluidonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat aan de vereiste vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Railverkeerslawaai

Analoog aan het wegverkeerslawaai geldt voor het railverkeerslawaai dat bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedzone van het spoor een geluidonderzoek dient te worden overlegd waaruit blijkt dat aan de vereiste vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Het plangebied ligt binnen de zone van het traject 771. Voor dit traject geldt een onderzoeksbreedte van 800 meter.

Industrielawaai

Als gevolg van industrielawaai is de zonering van geluidhinderlijke inrichtingen op het bedrijventerrein Ladonk van belang.

Rond het bedrijventerrein is door de provincie op 2 juni 1993 een geluidzone vastgesteld. Hieraan is bij Koninklijk besluit van 3 september 1993 goedkeuring verleend. Buiten deze zone mag de geluidbelasting ten gevolge van dit bedrijventerrein niet hoger zijn dan 50 dB(A); dit is de hoogste toelaatbare geluidbelasting voor met name nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Onder bepaalde voorwaarden is nieuwbouw van woningen in de zone tussen 50 en 55 dB(A) denkbaar. Indien de betrokken nieuwbouwlocatie een hogere geluidbelasting zou kennen dan 50 dB(A), dan dient hiertoe een verzoek te worden ingediend voor vaststelling van hogere grenswaarden.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Bestaande hindergevende functies

In het centrum van Boxtel is een aantal bedrijven aanwezig met een hindercirkel.

Om gebruik te kunnen maken van wijzigingsbevoegdheden in het plangebied, dient er onderzoek te worden verricht naar de relevante milieukennmerken van nabij gelegen bedrijven en hun uitwerking op milieugevoelige functies in het onderhavige plangebied. Tevens dient te worden bekeken of de realisatie van de beoogde functies in het plangebied geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van nabijgelegen bedrijvigheid.

Geplande hindergevende functies

Nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige bestemmingsplan kunnen hinder opleveren voor de omgeving. Bij de vorming van concrete plannen dient onderzoek gedaan te worden naar de milieuzonering van nieuwe ontwikkelingen. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van milieuzonering voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

6.4 Bodem

In de wijzigingsbevoegdheden die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat een bodemonderzoek, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn, noodzakelijk is voordat de bevoegdheid kan worden toegepast. Van de meeste locaties zijn geen ernstige bodemverontreinigingen bekend. Op het terrein van de Pantarhei is een ernstig geval van bodem- en grondwaterverontreiniging bekend.

6.5 Water

Water is een belangrijk element in het Boxtelse centrum. De Dommel en Smalwater hebben niet alleen een toegevoegde waarde voor de beleving van uit het centrum, maar zijn ook in ecologisch en waterhuishoudkundig opzicht van groot belang.

De Dommel stroomt vanuit België via onder andere Eindhoven en Boxtel richting 's-Hertogenbosch om daar vervolgens uit te monden in de Maas. Het Smalwater is een aftakking van de Beerze die in Boxtel in de Dommel uitmondt.

Waterschap de Dommel heeft samen met de gemeente Boxtel een herinrichtingsplan opgesteld om de ecologische waarde van de Dommel te verhogen. Daarnaast wordt de belevingswaarde van de rivier vergroot voor inwoners en recreanten.

In onderhavig bestemmingsplan wordt rekening gehouden van het belang van de Dommel door aan beide zijden waar mogelijk ruimte te reserveren voor een ecologische zone. Binnen deze zone is het verboden om bebouwing op te richten. In wijzigingsbevoegdheden die langs de Dommel gesitueerd zijn is het essentieel dat er ruimte voor de rivier gereserveerd wordt. In de kom staat de beleefbaarheid van de Dommel hoog in het vaandel. Dit wordt onder andere vertaald in toegankelijke oevers bij Villa 't Hof en het parkeerterrein aan de Prins Hendrikstraat.

Vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan dient door middel van een watertoets een positief advies van het waterschap De Dommel verkregen te worden. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat deze watertoets en een positief advies van het waterschap noodzakelijk zijn voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

6.6 Flora en fauna

Bij geplande ontwikkelingen dient een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd te worden, waardoor inzichtelijk wordt of het bouwplan al dan niet gevolgen heeft voor aanwezige waarden op het gebied van flora en fauna. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van flora- en faunaregelgeving voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

6.7 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het centrum van Boxtel kent het park Stapelen een hoge of middelhoge archeologische waarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie. De bebouwde kom van Boxtel is niet gekarteerd, hiervoor is geen verwachtingswaarde bepaald. Het is echter een kern die, gezien de historische ontwikkeling, zeker als een van de kristallisatiekernen gezien kan worden van waaruit de stedelijke en landelijke bewoning in de Provincie Noord-Brabant is ontstaan. Deze terreinen zijn de archiefplaatsen bij uitstek van de bewonings-geschiedenis van Noord-Brabant.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient archeologisch onderzoek verricht te worden in verband met eventueel aanwezige archeologische waarden. Hiervoor kan contact opgenomen worden met de provinciaal archeoloog. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat vast moet staan dat er geen belemmeringen zijn uit een oogpunt van aanwezige archeologische waarden voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

Gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het centrum van Boxtel een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw. Enkele straten hebben een hoge waardering ten aanzien van de historische geografie, zoals de Rechterstraat – Stationsstraat en de Burgakker – Kruisstraat – Clarissenstraat. Verder zijn er diverse Rijksmonumenten en objecten uit het Monumenten Inventarisatie Project. Ten aanzien van het historisch groen is het park Stapelen aangegeven en enkele monumentale bomen. Deze waardevolle elementen worden in onderhavig plan gehandhaafd en versterkt.

6.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Aan de Brederodeweg is een benzineservicestation gevestigd met de verkoop van LPG. Een LPG-tankstation is in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een categoriale inrichting, waarbij voor de risicocontouren vaste afstanden gelden. Deze afstanden zijn afhankelijk van de zogenaamde 'doorzet', zoals die in de milieuvergunningen zijn vastgelegd. De omzet van het LPG-tankstation betreft maximaal 1000 m³/jaar. Het plaatsgebonden-risico (PR) betreft contour van 45 meter. Het groepsgebonden-risico (GR) betreft een contour van 50 meter.

De hindercirkel strekt zich over een deel van het plangebied uit. Binnen deze hindercirkel ligt een wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om onder voorwaarden detailhandel te wijzigen in wonen. In de kader van een mogelijk toekomstige wijziging zal onderzocht dienen te worden wat de gevolgen hiervan zijn voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De verwachting is dat er op het gebied van de externe veiligheid geen onoverkomelijke belemmeringen zijn om invulling te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid, daar in het betreffende wijzigingsgebied momenteel een supermarkt gevestigd is die zorgt voor hoge bezoekersaantallen ter plaatse. Voor de overige delen van het plangebied die gelegen zijn binnen de hindercirkel van het LPG-servicestation is er sprake van een conservering van de bestaande situatie en is er geen sprake van een verruiming van de juridische bouw mogelijkheden, die gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Het benzineservicestation maakt geen onderdeel uit van het door VROM opgestelde saneringsprogramma voor LPG.

Verder zijn er geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

Voor het plangebied is het wegtransport en spoorwegen van belang, de onderdelen buisleidingen, hoofdvaarwegen, en luchthavens zijn niet aanwezig.

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor wegvervoer van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat valt te concluderen dat er geen sprake is van (bijna)aandachtspunten met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen op de nabij het plangebied gelegen wegen. Desalniettemin zal bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheden dit aspect voor de desbetreffende locaties nader onderzocht dienen te worden, op basis van actuele gegevens en wet- en regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is in de Risicoatlas Spoor van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat aangegeven dat op het traject Boxtel-Eindhoven, dat op enkele honderden meters van het plangebied ligt, sprake is van een aandachtspunt voor het groepsrisico. Bij planontwikkeling geldt dat een toename van de bevolkingsdichtheid rondom het spoor resulteert in een toename van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en mogelijke (extra) overschrijding van de oriënterende waarde tot gevolg kan hebben. Bij

invulling van de wijzigingsbevoegdheden dient het precieze risico inzichtelijk te worden gemaakt aan de hand van actuele en gedetailleerde gegevens. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan. De wijzigingsbevoegdheden zijn op ruime afstand van het spoor gelegen, waardoor redelijkerwijs veracht kan worden dat er ten aanzien van de externe veiligheid geen onoverkomelijke belemmeringen zullen zijn met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden.

6.9 Luchtkwaliteit

Om inzicht te kunnen bieden in de haalbaarheid van het bestemmingsplan dient aandacht besteed te worden aan het aspect luchtkwaliteit. Hierbij is van belang dat zowel de bijdrage van de ruimtelijke ontwikkeling aan de luchtkwaliteit ter plaatse, als de gevolgen van huidige luchtkwaliteit op de te realiseren functies in beeld worden gebracht. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 fungeert als wettelijk toetsingskader bij het juridisch regelen van concrete bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat er geen overschrijding van de grenswaarden van de in het Besluit genoemde stoffen plaatsvindt.

Indien er invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan en er concrete bouw mogelijkheden voor de locaties bestaan, dient middels een luchtkwaliteitsonderzoek inzichtelijk te worden gemaakt dat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden of dat de geplande ontwikkelingen geen significante verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

Daar het plan conserverend van aard is, geldt dit alleen van nieuwe bouw mogelijkheden die op basis van de wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt worden. Ten aanzien van de reeds bestaande situatie is er immers geen sprake van een verslechtering als gevolg van de realisatie van het plan er vormt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 sowieso geen knelpunt.

6.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Derhalve zijn er geen problemen voor de uitvoering van de nieuwe ontwikkelingen.

6.11 Financiële aspecten

Dit plan is voor het overgrote deel consoliderend van aard. Daarnaast wordt de ontwikkeling van een aantal grootschalige projecten met wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Wat betreft de grootschalige projecten zal de economische uitvoerbaarheid per ontwikkeling te zijner tijd in beeld moeten worden gebracht. In de wijzigingsbevoegdheden die de nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken wordt aangegeven dat de financiële haalbaarheid moet worden aangetoond voordat de bevoegdheid kan worden toegepast.

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte geldt dat deze fasegewijs plaats zal vinden, passend binnen het budget van de gemeente en gekoppeld aan de diverse ontwikkelingen.

7 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSREGELING

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het centrum van Boxtel in het bestemmingsplan is vertaald.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften die vergezeld gaan van een toelichting. De kaart en de voorschriften zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de voorschriften. De toelichting bevat belangrijke informatie over de doelstellingen van het plan en is om die reden sterk bepalend voor de uitleg van de voorschriften, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van de juridische regeling heeft de uitgave “Op de digitale leest” van het NIROV als uitgangspunt gefungeerd. Deze juridische regeling heeft de gemeente aangewezen als nieuwe standaard voor toekomstige bestemmingsplannen. De regeling is echter aangepast en aangevuld om zo optimaal te kunnen aansluiten bij de situatie in het plangebied en het beleid dat met het plan wordt beoogd.

7.2 Kaart

Ingevolge het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevat het bestemmingsplan één of meer kaarten. Het onderhavige plan kent twee kaarten.

De kaart is getekend op een kadastrale ondergrond en de bestemmingen zijn middels kleuren, coderingen en arceringen aangegeven. Daarnaast zijn nog de nodige aanduidingen gegeven voor specifieke toepassingen. De kaart is getekend conform de meest recente versie van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (kortom: IMRO) en is daardoor digitaal uitwisselbaar.

7.3 Voorschriften

De voorschriften bevatten in relatie met de kaart het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in paragrafen die hierna kort worden toegelicht:

Paragraaf I: Inleidende voorschriften.

Deze paragraaf omvat twee artikelen:

1. Begripsomschrijvingen;
2. Wijze van meten.

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

Paragraaf II Voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen.

Deze paragraaf omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte voorschriften. Het stramien voor de voorschriften is:

1. doeleindenomschrijving: een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
2. bouwvoorschriften: dit lid bevat regels omtrent de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. nadere eisen: voor zover nodig dan wel wenselijk is hier de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de bebouwing;
4. vrijstelling van de bouwvoorschriften: voor zover nodig dan wel wenselijk is hier een vrijstellingsregeling op de bouwvoorschriften opgenomen;
5. gebruiksvoorschriften: dit lid bevat regels omtrent het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Waar nodig en wenselijk is met vrijstellingsbevoegdheden gewerkt;
6. strafbepaling: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten. De strafmaat is in de Wet op de economische delicten geregeld;
7. aanlegvergunning: voor zover een bescherming van waarden binnen de bestemming door een aanlegvergunning nodig is, zijn de vergunningsplichtige werken en werkzaamheden hier aangegeven;
8. wijzigingsbevoegdheid: voor zover een wijzigingsbevoegdheid nodig dan wel wenselijk is, is deze hier opgenomen.

In paragraaf 7.4 wordt nader op de afzonderlijke bestemmingen ingegaan.

Paragraaf III Ontwikkelingen

Hier zijn de in hoofdstuk 5 van deze toelichting besproken wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In deze bevoegdheden wordt aangegeven onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen. De voorwaarden worden hierboven in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Paragraaf IV Overige voorschriften.

Deze paragraaf omvat de artikelen:

1. anti-dubbeltelbepaling;
2. uitsluiting aanvullende werking bouwverordening;
3. algemene vrijstellingsbevoegdheid;
4. overgangsbepalingen;
5. titel.

1. Anti-dubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens het plan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

2. *Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

In aansluiting op de uitgangspunten in het eerder genoemde rapport “Op de digitale leest” wordt het wenselijk geacht een aantal bepalingen uit de bouwverordening niet van toepassing te verklaren binnen het plangebied.

3. *Algemene vrijstellingsbevoegdheid*

1. maatvoering: het betreft een algemene vrijstelling voor maximaal 10% van gegeven maten, afmetingen en percentages;
2. beloop, profiel e.d. van wegen: deze bepaling geeft de mogelijkheid de ligging en de aard van wegen enigszins aan te passen indien er sprake is van gewijzigde verkeersomstandigheden, zoals omschreven in het artikel;
3. meetverschillen: het gaat om een afwijkingsvoorschrift voor die gevallen waar de werkelijke toestand afwijkt van wat er op de kaart is aangegeven;
4. hoogte bouwwerken geen gebouw zijnde: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen;
5. sirenemasten e.d.: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen ten behoeve van sirenemasten e.d.
6. schoorstenen e.d.: hier wordt de mogelijkheid geboden vrijstelling te verlenen om de hoogte van bouwwerken te verhogen ten behoeve van ondergeschikte onderdelen.

4. *Overgangsbepalingen*

1. bouwwerken: bouwwerken die bestaan en afwijken mogen onder voorwaarden blijven bestaan of de afwijking mag worden gehandhaafd;
2. vrijstelling: onder voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat een éénmalige vergroting van de afwijking plaatsvindt;
3. gebruik: het strijdige gebruik mag worden voortgezet maar niet worden vergroot;
4.
 1. uitzondering: in de voorschriften is omschreven wanneer de handhaving van afwijkingen van bouwwerken niet is toegestaan;
 2. uitzondering: in de voorschriften is omschreven wanneer het handhaven van strijdig gebruik niet is toegestaan.

5. *Titel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften kunnen worden aangehaald.

7.4 **Regeling van de afzonderlijke bestemmingen**

In de planvoorschriften zijn alle bestemmingen terug te vinden die voorkomen in de nieuwe standaard-voorschriften voor Boxtel. In het plangebied komen echter niet alle bestemmingen voor, zoals is te zien op de plankaart. Hieronder worden derhalve alleen die bestemmingen besproken die ook daadwerkelijk voorkomen in het plangebied.

Artikel 3 Woondoeleinden

Algemeen

Onder deze bestemming vallen alle bestaande woonvormen. Ook zijn binnen deze bestemming een aantal bestaande afwijkende functies geregeld, zoals horeca en detailhandel. In deze gevallen is toch voor de woonbestemming gekozen, omdat ook van deze functies gezegd kan worden dat ze gelegen zijn in een deel van het plangebied dat overwegend als een woongebied kan worden gezien.

Met betrekking tot de functies

Aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten: mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

- voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd
- de woonomgeving wordt verlevendigd.

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep in het hoofdgebouw en bijgebouwen wordt niet als strijdig gebruik gezien. Onder aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten wordt verstaan activiteiten die traditioneel in praktijkruimten worden uitgeoefend, zoals een arts-, tandartsen-, fysiotherapie-, advocaten-, notaris-, accountantspraktijk, verzekeringsagent en makelaar etc. Ingevolge de jurisprudentie kunnen deze beroepsmatige activiteiten te allen tijde in de woning worden uitgeoefend, binnen het bepaalde in de Bouwverordening c.q. het Bouwbesluit, mits de woonfunctie in overwegende mate behouden kan blijven en dat deze activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Het is dus mogelijk aan de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep beperkende randvoorwaarden te verbinden gelet op de bescherming van het woonkarakter van de buurt.

Naast beroepsmatige activiteiten kan er een behoefte worden waargenomen om een aan-huis-verbonden bedrijf uit te oefenen. Met name wanneer burgers starten met een onderneming en nog geen voldoende zekerheid en geld hebben om vérgaande investeringen te doen, wordt er in het huis ruimte vrijgemaakt om daar aan de slag te gaan. Tot deze zogenaamde aan-huis-verbonden bedrijven worden niet alleen de traditionele ambachtelijke bedrijfsactiviteiten met een atelier aan huis (bijvoorbeeld lijstenmakerij en rietvlechterij) gerekend, maar ook andere activiteiten, zoals schoonheidssalons.

Dergelijke activiteiten kunnen niet rechtstreeks worden toegelaten. Het gebruik van bijvoorbeeld machines en de opslag van goederen kan overlast voor omwonenden veroorzaken. Bovendien kunnen de activiteiten ook een te sterke verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor aanvullende parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.

Voor de uitoefening van dergelijke activiteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen is dan ook een vrijstellingsregeling opgenomen. Daarin zijn criteria opgenomen op basis waarvan de toelaatbaarheid van de bedrijfsmatige activiteiten dient te worden getoetst. Aan het verlenen van de vrijstelling zijn dan ook een aantal voorwaarden verbonden. De vrijstellingsprocedure schept voor omwonenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen een dergelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot de bebouwingsregels

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden per perceel. In de bestemmingsregeling wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Dit betekent dat de ten tijde van de tervisielegging van het plan bestaande bebouwing vanzelfsprekend mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat indien er sprake is van een afwijking t.o.v. de bouwvoorschriften, deze bestaande afwijking niet mag worden vergroot.

Uitgaande van de telkens wisselende situaties (grootte bijbehorend erf, bezonning, grootte bijgebouwen) is getracht tot een uniforme richtlijn voor de diverse woongebieden te komen, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd, dat de bebouwing géén afbreuk mag doen op het woon- en leefklimaat en dat de woonfunctie voorop blijft staan, waarbij een deel van het bijbehorend erf onbebouwd dient te blijven. De waarden van bestaande monumenten en beeldbepalende objecten dienen in beginsel te worden gehandhaafd. Bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven 'oever dommel' en 'oever smalwater'.

Het toevoegen van nieuwe woningen aan de voorraad is in beginsel niet toegestaan. Wel is vrijstelling mogelijk op basis van het bepaalde in lid 3.4. Deze regeling vloeit met name voort uit het provinciale beleid dat aangeeft dat Boxtel slechts mag bouwen voor de opvang van de natuurlijke groei bij een migratie-saldo van nul. De gemeente staat in beginsel open voor inbreidingslocaties, maar wenst het aantal te bouwen woningen wel in de hand te houden vanwege de beperkte aantallen woningen die gebouwd mogen worden. Dit in de hand houden is nodig om de doelen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid optimaal te kunnen bereiken.

De hoofdgebouwen dienen in de bouwgrens aan de wegzijde te worden gebouwd en voorts binnen het op de plankaart gegeven bouwvlak. Ten aanzien van de hoogte van de hoofdgebouwen is uitgegaan van een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Daar waar reeds een grotere hoogtemaat bestaat is dat aangegeven op de plankaart. Deze afwijkende maten mogen worden gehandhaafd. Voor de overige bouwwerken is een eigen eenvoudige regeling opgesteld, passend binnen het nagestreefde beleid m.b.t. de woongebieden. In deze regeling zijn nadere regels gegeven over het toelaatbare oppervlak, de maximale hoogte van de bouwwerken en de plaatsbepaling van de bouwwerken.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan bestaande bedrijven buiten het centrumgebied. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven zijn onder voorwaarden toegestaan, evenals een aantal bestaande categorie 3-bedrijven. Ten aanzien van bedrijfswoningen is bepaald dat uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, waarbij geldt dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.

Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld die qua systematiek aansluit bij de eerder besproken bestemming 'Woondoeleinden'. Daarbij zijn alle bestaande bedrijven positief bestemd en is voor de bebouwing gekozen voor een conserverend regime.

Artikel 10 Sportdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan het sportterrein aan de Konijnshoolsdreef. De bestemming kent een eenvoudige regeling. Uitdrukkelijk is bepaald dat gebouwen niet mogen worden opgericht.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan diverse maatschappelijke voorzieningen, zoals een aantal schoolcomplexen, het gemeentehuis en de St. Petruskerk.

De regeling van de bestemming sluit aan op de regeling van de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'.

Artikel 13 Centrumdoeleinden

Algemeen

De bestemming 'Centrumgebied' is gegeven aan het kernwinkelgebied van Boxtel en het Stationsplein. In deze bestemming zijn de volgende functies aanwezig, dan wel mogelijk krachtens het plan: wonen, detailhandel, horeca, dienstverlenende bedrijven of instellingen, maatschappelijke instellingen en bedrijven.

De vestiging van andere functies dan de genoemde is uitgesloten. Het centrumgebied omvat het zwaartepunt van detailhandel en horeca in Boxtel. Daarnaast hebben de overige functies in het centrumgebied, met uitzondering van wonen, hoofdzakelijk een publieksgericht karakter.

Zoals eerder in deze toelichting is vermeld, wordt in dit plan gestreefd naar centralisering van functies als detailhandel en horeca in een gedeelte van het centrum van Boxtel. Deze functies worden daarom in de bestemming "Centrumgebied" toegestaan. Ook nieuwvestiging wordt onder voorwaarden toegestaan. In de gebieden buiten dit centrumgebied, voor een groot deel vallende in de bestemmingen "Centrumrandgebied" en "Wonen", worden in principe geen andere functies toegelaten dan wonen en de daarop bestaande afwijkingen.

Voor monumenten en beeldbepalende panden binnen de bestemming geldt hetzelfde beleid als bij de bestemming 'Woondoeleinden'.

Met betrekking tot de functies

Met betrekking tot de verschillende functies kan het volgende worden opgemerkt:

Evenals bij de bestemming 'Woondoeleinden' is nieuwbouw van woningen of woningsplitsing in beginsel niet toegestaan.

Ten aanzien van detailhandel en dienstverlening wordt in het centrumgebied concentratie nagestreefd. Er bestaan daarom diverse mogelijkheden voor nieuwvestiging. De nieuwvestiging van een aantal soorten detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen, is niet toegestaan. Detailhandel is alleen toegestaan op de begane grond, tenzij het reeds elders bestaat.

Het beleid met betrekking tot de horeca in het centrumgebied is gericht op concentratie van de horeca aan de Markt e.o., het Stationsplein en Rechterstraat 1. Nieuwvestiging van horeca is hier zondermeer toegestaan. Verder wordt de ontwikkeling van de daghoreca mogelijk gemaakt in de overige delen binnen deze bestemming. Nieuwvestiging van dit soort complementaire horecabedrijven is in principe overal in de bestemming toegestaan en wordt als aanvullend gezien voor de detailhandel. Buiten deze genoemde concentratiegebieden worden bestaande horecavestigingen geconsolideerd. Het is mogelijk om deze bestaande horecavestigingen met 15 % uit te breiden. Onder voorwaarden is voor de overige bestemmingen in het bestemmingsplan een vrijstelling opgenomen voor de vestiging van een horecaformule die als aanvulling gezien kan worden op het huidige aanbod.

In het centrumgebied zijn kleine bedrijven vallende in categorie 1 van de (hieronder te bespreken) Staat van bedrijven zonder meer toegestaan. Bestaande categorie 2 en 3- bedrijven mogen worden gehandhaafd.

Met betrekking tot de bebouwingsregels

De opzet van de bebouwingsregels sluit aan op de regeling bij de eerder besproken bestemmingen. Uitgangspunt is een zo groot mogelijke vrijheid voor mogelijke aanpassingen en verbeteringen aan de toegestane hoofdgebouwen. De gebouwen dienen in de bouwgrens aan de wegzijde te worden gebouwd en voorts binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Dommeloever.

Artikel 13a Centrumranddoeleinden*Algemeen*

Deze bestemming is toegekend aan gebieden die momenteel een centrumfunctie hebben, maar waarvoor geldt dat het beleid gericht is op een geleidelijke overgang van deze functies naar de functie wonen, soms in combinatie met de functies horeca en dienstverlening als ondergeschikte medefunctie. Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat alle bestaande functies positief zijn bestemd en dat de voorgestane ontwikkelingen middels wijzigingsbevoegdheden in de bestemming zijn verwerkt.

Met betrekking tot de functies

De gebruiksregeling lijkt zeer op die van de bestemming "Centrumdoeleinden". Het voornaamste verschil is gelegen in de mogelijkheden van nieuwvestiging van niet-woonfuncties: deze mogelijkheden zijn beperkter en hiermee wordt uitvoering gegeven aan het in dit plan voorgestane beleid de centrumfuncties te concentreren in het centrumgebied. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging van horeca (met uitzondering van complementaire daghoreca), detailhandel en dienstverlening niet is toegestaan, terwijl de nieuwvestiging van kantoren, maatschappelijke instellingen en lichte bedrijvigheid (bijvoorbeeld ateliers) wel kan.

Met betrekking tot de bebouwingsregels

De regeling sluit grotendeels aan op die van de bestemming "Centrumdoeleinden".

Artikel 14 Detailhandel

Deze bestemming is gegeven aan gronden waarop detailhandel aanwezig is, buiten de gebieden die als centrumdoeleinden of centrumranddoeleinden zijn aangemerkt.

Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld die qua systematiek aansluit bij de eerder besproken bestemmingen. Daarbij zijn alle bestaande detailhandelsbedrijven positief bestemd en is voor de bebouwing gekozen voor een conserverend regime.

Artikel 16 Kantoren

Deze bestemming is gegeven aan gronden waarop kantoren aanwezig is, buiten de gebieden die als centrumdoeleinden of centrumranddoeleinden zijn aangemerkt.

Voor deze bestemming is een passende bouw- en gebruiksregeling opgesteld die qua systematiek aansluit bij de eerder besproken bestemmingen. Daarbij zijn alle bestaande kantoren positief bestemd en is voor de bebouwing gekozen voor een conserverend regime.

Artikel 16a Garageboxen

Deze bestemming is gegeven aan verspreid in het plangebied voorkomende garageboxen. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 19 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Deze bestemming is gegeven aan openbaar gebied waar overwegend wegen voorkomen met een functie gericht op doorstroming van doorgaand verkeer. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 19a Verblijfsdoeleinden

De gronden waar deze bestemming aan is toegekend bestaan uit openbaar gebied waar overwegend sprake is van een verblijfsgebied. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 20 Verkeersdoeleinden Railverkeer

Deze bestemming is gegeven aan het gebied behorende bij de spoorlijn en het station. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 25 Nutsdoeleinden

In het plangebied komen op een paar plaatsen relatief grote nutsvoorzieningen voor. In plaats van opname van deze voorzieningen in de bestemmingen Verkeers- en verblijfsgebied of Verblijfsgebied is het wenselijk deze ruimtelijk losstaande elementen in een eigen bestemming op te nemen. De regeling behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 26 Natuur

Rond de Dommeloever komen gebieden voor met natuurwaarden, die deels in gebruik zijn als park. Gelet op de aanwezige natuurwaarden en in aansluiting op het vigerende plan hebben deze gronden de bestemming 'Natuur' gekregen. Er zijn de nodige voorschriften opgenomen ter bescherming van de binnen de bestemming voorkomende natuurwaarden. Daarbij is onder meer met een aanlegvergunningstelsel gewerkt. Verder behoeft de regeling geen nadere toelichting.

Artikel 27 Groenvoorzieningen

Deze bestemming is toegekend aan de in het plangebied voorkomende grotere groene gebieden en dus niet aan langs de weg voorkomende groenstrookjes.

Artikel 29 Water

Aan grotere waterstructuren in het plan is deze bestemming toegekend. Er zijn de nodige voorschriften opgenomen uit waterhuishoudkundige doeleinden. Daarbij is onder meer met een aanlegvergunningstelsel gewerkt. Verder behoeft de regeling geen nadere toelichting.

Artikel 31 Geluidzone industrielawaai

Ten behoeve van de geluidshinder door industrieterrein Ladonk is een zonering industrielawaai in het plan opgenomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

7.5 Toelichting op de Staat van Bedrijven

De Staat van Bedrijven is bedoeld als middel voor concretisering van het toelatingsbeleid van bedrijven bij het opstellen van bestemmingsplannen. De indeling van de Staat van Bedrijven is gebaseerd op de systematiek van de VNG (uitgave Bedrijven en Milieuzonering, VNG Uitgeverij, Den Haag, 2001).

Specifiek m.b.t. dit bestemmingsplan

In de bestemming bedrijfsdoeleinden wordt de vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Bestaande categorie 3 bedrijven worden specifiek aangeduid. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven is enkel mogelijk op basis van een vrijstelling.

In de bestemming centrumdoeleinden en centrumranddoeleinden is het mogelijk bedrijven in de categorie 1 te vestigen. Bestaande categorie 2 en 3 worden gehandhaafd waarbij de categorie 3 bedrijven specifiek aangeduid zijn. Nieuwvestiging van categorie 2-bedrijven is enkel mogelijk op basis van een vrijstelling.

Er is dan ook voor gekozen alleen de lijst van categorie 1, 2 en 3-bedrijven bij het plan te voegen.

8 INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum” heeft ingevolge de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen in de periode van 27 januari 2006 tot en met 9 maart 2006 ter inzage gelegen in de leeskamer van het gemeentehuis en in de Openbare bibliotheek. Hiervan is mededeling gedaan in een bekendmaking in de editie van 26 januari 2006 van Brabants Centrum en door publicatie in de gemeentelijke publicatiekast aan het gemeentehuis. Op de website van de gemeente Boxtel kon iedereen het complete voorontwerp bestemmingsplan raadplegen. Op 16 februari 2006 is een informatiebijeenkomst gehouden in de raadzaal van het gemeentehuis.

Tijdens de inspraakperiode zijn 29 inspraakreacties ontvangen. Tevens zijn voorafgaand aan en na afloop van de inspraakperiode 11 reacties ontvangen. Verder is van een aantal reclamanten een inspraakreactie ontvangen tijdens de inspraaktermijn voor het project “De Croon” aan de Markt, waarvoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt/is gevoerd.

De ontvangen (inspraak)reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording. De samenvatting(en) en de beantwoording zijn in de vorm van een eindverslag als bijlage bij de plantoelichting gevoegd. In het eindverslag is voorts opgenomen tot welke aanpassingen aan het bestemmingsplan de (inspraak)reacties hebben geleid.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Tegelijk met de inspraak is het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening gevoerd. Van acht instanties is een schriftelijke reactie ontvangen, onder meer van het Waterschap De Dommel en de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling & Handhaving van de Provincie Noord-Brabant.

De ontvangen overlegreacties zijn eveneens samengevat en voorzien van een beantwoording. De samenvatting(en) en de beantwoording zijn in de vorm van een eindverslag als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

