

Nota van wijzigingen Boxmeer, Steenstraat 80-82, Rapenstraat

1. Inleiding
 2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 4. Ambtshalve wijzigingen
 5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/132941 -
D/24/1930265 /
RIS 2024-R-48a

Onderwerp
collegevoorstel
vaststellen
bestemmingsplan
Boxmeer, Steenstraat
80-82, Rapenstraat

1. Inleiding

Deze Nota van wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Boxmeer, Steenstraat 80-82, Rapenstraat. Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw waarbinnen op de begane grond een commerciële ruimte gerealiseerd wordt en op de verdiepingen krijgt het gebouw een woonfunctie bestaande uit 12 appartementen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Boxmeer, Steenstraat 80-82, Rapenstraat met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBmrSte8082Ra-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ontvangen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels en de verbeelding. Hieronder is aangegeven hoe de regel was opgenomen in het ontwerp en hoe deze is gewijzigd in het vastgestelde plan.

Regels

regel	regel ontwerp	regel vastgesteld	onderbouwing
3.2.1 onder d	het aantal woningen bedraagt niet meer dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';	woningen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';	Juiste juridische verwijzing naar de op de verbeelding opgenomen aanduidingen.
3.2.1 onder e	ten aanzien van de goot- en nokhoogte van de gebouwen gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten;	ten aanzien van de goot- en <u>bouw</u> hoogte van de gebouwen gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten, <u>met dien verstande dat de maximale goothoogte niet geldt ter plaatse van de achtergevel van het hoofdgebouw;</u>	Nokhoogte vervangen door bouwhoogte, zodat eenduidige term wordt gebruikt. Aanpassing doorgevoerd ter plaatse van goothoogte achtergevels, zodat op eenvoudige juridische wijze het voorgestelde bouwplan gerealiseerd kan worden.
3.2.1 onder g	de hoofdgebouwen moeten zijn voorzien van een kap met een helling van maximaal 65 graden.	ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' mag de dakhelling niet minder bedragen dan op de verbeelding is aangegeven en ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' mag	Specifiek opgenomen zodat de dakhelling gespecificeerd is voor de verschillende bouwdelen van het hoofdgebouw op de verbeelding



		de dakhelling niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.	
4.2.1	Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken <u>met een oppervlakte groter dan 100 m²</u> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.	Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken waarvoor dieper dan 30 centimeter in de grond wordt geroerd, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.	Een deel van de gronden onder het hoofdgebouw wordt conform het Programma van Eisen (incl. oplegblad) afgegraven en daarmee zijn de archeologische resten duurzaam behouden. Gevolg is dat er binnen dit deel geen sprake meer is van archeologische waarden. In de vastgestelde versie is deze dubbelbestemming verwijderd op dit deel van de verbeelding. Voor het deel van het plangebied dat niet geheel archeologisch is opgegraven is de dubbelbestemming aangepast zodat alleen de eis van meer dan 30 cm diepte is overgebleven. De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd. Doel hiervan is dat bij elke roering dieper dan 30 cm een check wordt gedaan door de gemeentelijk archeoloog.
4.3.1 a	het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m ² of meer bedraagt;	het ophogen van de bodem;	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.
4.3.1 b	het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen	het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.



	en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m ² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	
4.3.1 c	het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m ² of meer en de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.
4.3.1 e	het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m ² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter;	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.
4.3.1 f	het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m ² of meer bedraagt.	het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.
4.4.2	Aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk met een oppervlakte groter dan	Aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en waardoor de bodem verstoord	De minimale oppervlakte is uit de regels verwijderd.



	100 m ² en waardoor de bodem verstoord wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter, kunnen burgemeester en wethouders het voorschrift verbinden dat het slopen begeleid wordt door een gekwalificeerde deskundige.	wordt op een grotere diepte dan 30 centimeter, kunnen burgemeester en wethouders het voorschrift verbinden dat het slopen begeleid wordt door een gekwalificeerde deskundige.	
--	---	---	--

Verbeelding

Bouwaanduiding gestapeld

- Verwijderd van de verbeelding in vastgestelde versie, omdat deze binnen de bestemming Centrum 1 niet van toegevoegde waarde is.

Maatvoering maximaal bebouwingspercentage

- in ontwerp gekoppeld aan deel bouwvlak, maar in regels gekoppeld aan gehele bouwvlak. In de vastgestelde versie is de maatvoering gekoppeld aan het gehele bouwvlak.

Specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw

- in het ontwerp was deze aanduiding ruimer opgenomen dan het bouwplan voorziet. In de vastgestelde versie is deze aanduiding strakker om het voorziene hoofdgebouw gelegd. Dit betekent dat aan de westzijde van de aanduiding de grens iets meer richting de Rapenstraat is verschoven.

Waarde – Archeologie 2

- in het ontwerp ligt over het gehele plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Een deel van de gronden onder het hoofdgebouw (in onderstaande afbeelding rood omlijnd) worden conform het Programma van Eisen (incl. oplegblad) afgegraven. Daarmee zijn de archeologische resten duurzaam behouden en is er binnen dit deel geen sprake meer van archeologische waarden. In de vastgestelde versie is deze dubbelbestemming verwijderd op dit deel van de verbeelding. Voor het deel van het plangebied dat niet geheel archeologisch is opgegraven is de dubbelbestemming aanpast, zie aanpassing regels.



4. Conclusie

Het bestemmingsplan Boxmeer, Steenstraat 80-82, Rapenstraat met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBmrSte8082Ra-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld. Er is alleen sprake van ondergeschikte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.