

## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	1
<b>2.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Cultuurhistorie	5
2.3	Ontwikkeling	6
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	
3.1	Rijk	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3	Nationaal waterbeleid	14
3.1.4	Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)	14
3.1.5	Conclusie	14
3.2	Provincie	14
3.2.1	Structuurvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Verordening Ruimte	15
3.2.3	Provinciaal waterplan 2010-2015	16
3.2.4	Reconstructieplan Peel & Maas	16
3.2.5	Conclusie	16
3.3	Regio	16
3.3.1	Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas	16
3.3.2	Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012	16
3.3.3	Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk	17
3.3.4	Conclusie	17
3.4	Gemeente	17
3.4.1	Volkshuisvesting	17
3.4.2	Gemeentelijk milieubeleidsplan	18
3.4.3	Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden	18
3.4.4	Gemeentelijk waterplan	18
3.4.5	Welstandsnota 2009	19
<b>4.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN</b>	
4.1	Milieuaspecten	21
4.1.1	Bedrijfshinder	21
4.1.2	Bodemkwaliteit	21
4.1.3	Externe Veiligheid	21
4.1.4	Geluidhinder	22
4.1.5	Geur	23
4.1.6	Luchtkwaliteit	23
4.2	Fysieke aspecten	24
4.2.1	Archeologie	24
4.2.2	Flora en Fauna	25
4.2.3	Leidingen	26
4.2.4	Verkeer en parkeren	26
4.2.5	Waterhuishouding	28
4.3	Economische en financiële aspecten	31
4.4	Handhaafbaarheid	31
<b>5.</b>	<b>BEELDKWALITEIT</b>	33
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING</b>	

6.1	Algemeen	39
6.2	Toelichting op de regels en de verbeelding	39
7.	<b>(VOOR)OVERLEG</b>	41

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de gronden achter en ten westen van hotel-restaurant "Concordia" in Vierlingsbeek, gedeeltelijk gelegen aan het Vrijthof, wordt een herontwikkeling/uitbreiding voorgestaan. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan geeft eenieder inzicht in de voorgestelde structuur van deze nieuwe buurt met betrekking tot de aansluiting op de bestaande woonkern, de bebouwingsstructuur, verkeer- en parkeerstructuur, groenstructuur en oplossing van de waterproblematiek in dit gebied. Daarnaast is een beschrijving opgenomen over de gewenste architectonische uitwerking en de inrichting van het openbaar gebied.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt tegen de noord-oostrand van de kern Vierlingsbeek. Het betreft de gronden ten westen en ten noorden van hotel-restaurant "Concordia", tussen het Vrijthof, de bebouwing aan de Schepenbank, de Burggraaf en de bebouwing ten westen van de Grotestraat.

Dit gebied is grotendeels als weide in gebruik met daarnaast enkele restanten van een boomgaard. Aan het Vrijthof een boerderijachtig woonhuis en aan de Burggraaf een voormalige smederij.



*Noordelijk deel van het plangebied in gebruik als weide*



*Boerderijachtig woonhuis aan het Vrijthof*



*Voormalige smederij aan de Burggraaf*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden drie verschillende plannen:

bestemmingsplan "kom Vierlingsbeek", vastgesteld door de gemeenteraad van Vierlingsbeek op 19 januari 1984, goedgekeurd door GS op 19 september 1984.

Dit bestemmingsplan geldt voor de gronden ten westen en ten noorden van hotel/restaurant/café "Concordia". De betreffende gronden kennen diverse bestemmingen, variërende van agrarisch tot groen, respectievelijk plaatselijke verzorgende en ambachtelijke bedrijven.

bestemmingsplan "kom Vierlingsbeek partiële herziening Vrijthof", vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer op 14 oktober 1999, goedgekeurd door GS op 23 mei 2000.

Dit bestemmingsplan geldt voor hotel/restaurant/café "Concordia" en is gemaakt om van het voormalige gemeentehuis een horecapand te maken.

Bestemmingsplan "Kom Vierlingsbeek 1997", vastgesteld door de gemeenteraad van Boxmeer op 10 december 1998, goedgekeurd door GS op 15 juni 1999.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de voorschriften van deze bestemmingsplannen. Daarom wordt een vervangend bestemmingsplan opgesteld.



#### 1.4 Toelichting procedure

Van 8 maart tot en met 22 maart j.l. heeft een concept stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf voor eenieder ter inzage gelegen. De daarop ingekomen reacties, over onder andere een te smal en onaantrekkelijk "Pieterpad", het ontbreken van geschikte speelruimte, te weinig groen, aantasting van privacy van de bewoners aan de Grotestraat en de tuinen op het noorden, hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen. Dit aangepaste plan is op 27 juni j.l. ter informatie aan eenieder gepresenteerd.

Het aangepaste plan krijgt met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een planologisch-juridische vertaling. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt ter visie gelegd waarop eenieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen kenbaar te maken. Na de beoordeling van de zienswijzen wordt eventueel een aanpassing van het bestemmingsplan gemaakt waarna de vaststelling door de gemeenteraad zal plaatsvinden. Hierna kunnen de bouwvergunningen worden aangevraagd.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

#### Begrenzing plangebied

De zuidzijde van het plangebied ligt aan de noordzijde van het Vrijthof. Het Vrijthof vormt het feitelijke centrum van Vierlingsbeek. Hieraan zijn een supermarkt (jaren 80) met biblio-uitgiftepunt, pinautomaat en hotel-restaurant/café/zalencentrum "Concordia" (voormalig gemeentehuis, eind jaren 60) gevestigd. Aan de zuidkant staat de St. Laurentiuskerk (1952-1953). Verder staan er aan de oostzijde een aantal vrijstaande woningen uit de jaren '30, '50 en '80 en boven de supermarkt zijn appartementen (jaren '80) aanwezig. Het Vrijthof zelf is deels een parkeerterrein en deels groen ingericht. Op dit plein vinden ook diverse activiteiten plaats:

- "op de toffel": jaarlijks muziek-evenement met vooral plaatselijke en regionale bandjes en muziekgroepen,
- de jaarlijkse kermis op de 2<sup>e</sup> zondag van augustus,
- diverse incidentele evenementen zoals het beachvoetbaltoernooi.



*Supermarkt en appartementen*



*Concordia*



*St. Laurentiuskerk*

Aan de noordzijde loopt de Burggraaf. Dit is een fiets/voetpad dat aan de oostzijde aansluit op de Grotestraat en daar ook toegang geeft voor gemotoriseerd verkeer (en in oostelijke richting over de Klaphekken verder doorloopt in het buitengebied). Aan de westzijde voert de Burggraaf door een uitbreidingswijk, destijds aangeduid als 'Groeningseveld'. Gemotoriseerd verkeer kan echter niet doorrijden omdat aan de westzijde bij het voetpad naar het Vrijthof / de Schepenbank een afsluiting is gemaakt. Ten noorden van het fietspad staat een haag waarachter het buitengebied begint.



*Burggraaf richting Grotestraat*

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door het voetpad dat de verbinding legt tussen het Vrijthof / de Schepenbank en de Burggraaf. Dit voetpad wordt begeleid door een deels dubbelzijdig en deels enkelzijdig bomenlaantje.



*Bomenlaantje in zuidelijke richting*

De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door het verlengde van het straatje Vrijthof dat in het zuidelijke deel de ontsluiting van de vrijstaande woningen is en aan de noordzijde de achterontsluiting vormt van de panden aan de Grotestraat, waaronder het appartementencomplex Grotestraat 48-50. Ten zuiden van het appartementencomplex ligt tevens een verbindingspad met de Grotestraat. Tot slot vormt het straatje de achterontsluiting van "Concordia" waar de artiesteningang is opgenomen en tevens bevoorrading en opslag plaatsvindt.



*Ontsluitingsweg woningen in noordelijke richting*



*Achterpad in noordelijke richting*



*Achterzijde appartementencomplex Grotestraat en verbindingspad met Grotestraat*



*Achterpad in noordelijke richting*

Geconcludeerd kan worden dat de karakteristiek van het gebied en de directe omgeving dorps is met bebouwing met een kleinschalige korrel door de vrijstaande, halfvrijstaande woningen en het kleinschalig gedetailleerde supermarkt/appartementencomplex. Het gebied heeft beperkte cultuurhistorische kenmerken en wordt qua sfeer grotendeels bepaald door jaren '50/'60 en jaren '80 bebouwing.

### **2.1.2 Monumentale bebouwing**

In de omgeving zijn enkele monumentale gebouwen aanwezig. Alleen het pand Grotestraat 38, het eerste pand ten noorden van de Burggraaf, heeft van deze monumentale gebouwen een beperkte relatie met het plangebied: alleen de achterzijde is vanuit het plangebied zichtbaar.



*Achterzijde gemeentelijk monument Grotestraat 38 en Burggraaf met aansluiting op de Grotestraat*

## 2.2 Cultuurhistorie

Op de Minuutkaart van 1811-1832 is het Vrijthof met bebouwing aan de noord- en westzijde. De bebouwing aan de westzijde ligt dan in het verlengde van de Pastoor Jansenstraat. Aan de oostzijde grenzen de achterzijden van de percelen die ontsloten worden vanaf de Grotestraat. In noordelijke richting ligt een achterpad dat aansluit op de Burggraaf en dat halverwege nog een verbinding heeft met de Grotestraat.

Op de topografische kaart van 1839 is te zien dat het achterpad van de percelen aan de Grotestraat een tijdlang in het verlengde van de Pastoor Jansenstraat lag.



*Fragment Minuutplan 1811-1832*

De Spoorstraat en Burggraaf (en Grotestraat, Pastoor Jansenstraat – Kreupelstraat, Willem I straat, Hogeweg en Kloosterstraat) zijn waarschijnlijk straten die op de kaart van 1839 reeds te zien zijn en in de loop der jaren verder verdicht zijn met bebouwing maar waar bebouwing soms ook weer is verdwenen.

In 1952-1953 wordt de nieuwe St. Laurentiuskerk gebouwd. Het laatste gemeentehuis wordt eind jaren 60 opgeleverd.



Begin jaren 60 krijgt het Vrijthof zijn huidige omvang: aan de westzijde wordt deze open ruimte vergroot waarmee de nieuwe St. Laurentiuskerk een prominente plek in de zuidwand van het plein krijgt.



Fragment Bonneblad 1936



Fragment topografische kaart 1967

In de jaren '80 wordt de bebouwing in de westwand van het Vrijthof vervangen door de huidige bebouwing. In de jaren '60 en '80 wordt een enkel vrijstaand woonhuis in de oostwand van het Vrijthof gerealiseerd (op de achterterreinen van de panden aan de Grotestraat). In 2000 krijgt het voormalige gemeentehuis een horecabestemming en vestigt het huidige hotel/restaurant/café "Concordia" zich in dit pand. Recent is de pleinruimte heringericht.

### 2.3 Ontwikkeling

De opgave voor het plangebied is het realiseren van woningen in verschillende prijsklassen en van verschillende typologie, zodat er woningen beschikbaar komen voor een brede bevolkingsgroep, zoals starters, doorstarters en senioren. Deze ruime variatie aan woningen zal een natuurlijke vermenging en diversiteit van leeftijdsgroepen geven. Daarnaast is een versterking van de centrumvoorzieningen aan het Vrijthof een uitgangspunt.

Met het oog op de huidige situatie op de woningmarkt is in het plan een groot aantal goedkopere woningen opgenomen. Het plan bevat nu halfvrijstaande woningen, rijenwoningen en appartementen boven commerciële ruimten.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is handhaving van een achterontsluiting van Concordia ten behoeve van truck met oplegger en aanrijdmogelijkheden voor de bevoorrading van de supermarkt tijdens de kermis of andere evenementen op het plein.



### 2.3.1 Ruimtelijke structuur

Appartementencomplex met commerciële voorzieningen.

De voorgestane ontwikkeling bestaat uit een bebouwing direct aan het Vrijthof, die zich ook in eerste aanleg daarop oriënteert. Dit betreft een nieuw appartementengebouw, met op de begane grond commerciële functies, die ervoor zorgt dat de pleinwand beter wordt gecontinueerd en waarmee dus de kwaliteit van het plein wordt versterkt. Mede aangezien recent appartementen aan de Spoorstraat zijn gerealiseerd en gelet op de huidige marktvraag, zal de ontwikkeling van dit appartementengebouw pas in een latere fase gaan plaatsvinden.

Aan het plein Vrijthof zijn grotere gebouwen met voorzieningen voor het dorp gesitueerd. Deze gebouwen zijn groter van schaal dan de rest van de dorpse bebouwing. Het plein is groot van oppervlak in verhouding tot de aanliggende gebouwen. Ter versterking van het plein en de centrale functie ervan voor het dorp, dient het appartementencomplex aan de pleinrand ook enige schaalgrootte en zeker ook gevelhoogte te krijgen. Derhalve geldt een bouwhoogte van maximaal 10,5 m met een uitloop naar 11,5 m voor flauwe kappen. Op de hoek met de Schepenbank is een klein accent in de vorm van een kleine 1-laagse opbouw mogelijk. Deze verhoging krijgt een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte zal 13, respectievelijk 14 meter bedragen. De commerciële voorzieningen dienen zich naar het Vrijthof te oriënteren en van daaraf ontsloten te worden.

Het noordelijk deel van het complex vormt de entree van het woonbuurtje dat er ten noorden van ligt. Deze naar de Schepenbank gekeerde gevel dient voldoende uitstraling te krijgen die aansluit op de woonomgeving. In het plan is in het noordelijk deel van het complex op de begane grond een appartement opgenomen. De bergingen zijn naar het binnenterrein gekeerd om zo de buitengevel de meest open uitstraling te kunnen geven.

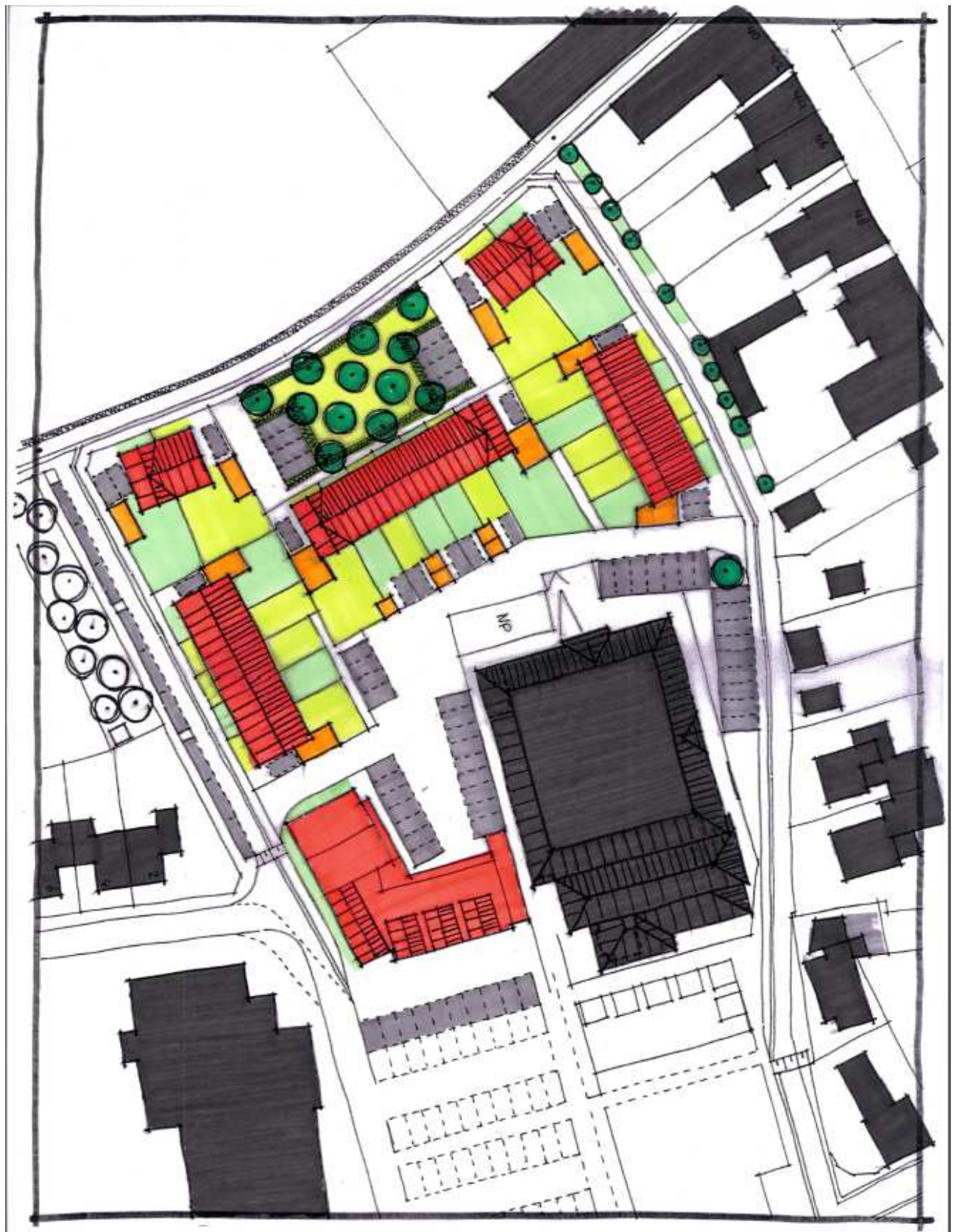
In dit deel van het complex zou eventueel op de begane grond ook een commerciële functie kunnen komen. Ook dan dient een levendige uitstraling van de gevel het uitgangspunt te zijn en geen gesloten gevel. Er zou dan gedacht kunnen worden aan situering van de kantine en eventueel een kantoor aan de zijde van de Schepenbank. Een gesloten gevel moet aan deze zijde voorkomen worden omdat een dergelijke gevel geen aantrekkelijk begin van het woonstraatje vormt en het woonbuurtje een achteraf ligging zal geven. Tot slot is het ook mogelijk dat dit noordelijke gedeelte van het complex niet als appartementencomplex gebouwd zal worden maar dat de gronden met grondgebonden woningen zullen worden ontwikkeld. Voor deze bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van dit deel is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B&W opgenomen.

Grondgebonden woningen.

Ten noorden van het Vrijthofcomplex ligt een ontsluitingsroute over het bomenlaantje bij de Schepenbank, via de verbrede Burggraaf en over het oude achterpad/"Pieterpad" aansluitend op het woonstraatje aan het Vrijthof.

Woonstraten - achterterrein

Elk deel van de route wordt begeleid door de voorkanten van grondgebonden woningen met diversiteit in de gevels, volumes en oriëntatie. Het merendeel van de grondgebonden woningen heeft hiermee uitzicht over het buitengebied gekregen en een oriëntatie van de achtertuin op het zuiden of het westen. Alle achterkanten van de woningen staan gericht naar de achterkant van Concordia. Hiermee is een onderscheid ontstaan tussen de woonstraten en een achterterrein. Op het achterterrein vindt de bevoorrading van Concordia plaats en zijn een deel van de openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Tevens is voor een deel van de rijenwoningen het achterperceel vanaf het achterterrein bereikbaar waarmee het mogelijk wordt om op eigen terrein te parkeren.



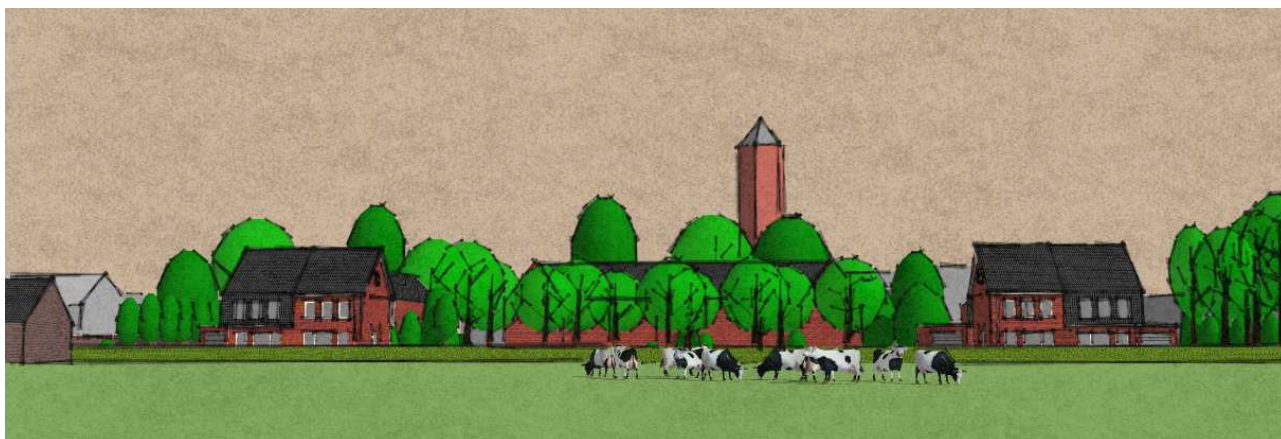
### Achterpad/"Pieterpad – Vrijthof woonstraatje"

De omvorming van het achterpad/"Pieterpad", in aansluiting op het straatje langs het Vrijthof, naar een woonstraat geeft meer kwaliteit aan dit gedeelte van deze route en maakt het voor de bewoners aan de Grotestraat mogelijk om aan de achterzijde op eigen terrein te parkeren. Door het opnemen van een 2 m brede groenstrook met in nader overleg met de bewoners te plaatsen bomen wordt enerzijds de kwaliteit van dit straatje nog verder vergroot en ontstaat anderzijds een transparant scherm tussen de achterpercelen van de bestaande bewoners aan de Grotestraat en de nieuwe woningen.

Aan deze woonstraat staan 5 rijenwoningen voor starters. De eindwoningen hebben plaats op eigen terrein om te parkeren, voor de tussenwoningen is parkeergelegenheid in het openbaar gebied opgenomen.

### Burggraaf

Aan de Burggraaf zijn 2 blokken twee-onder-één-kap woningen met een ondiepe voortuin aan de straat geplaatst en is een woningrij van 7 woningen teruggesprongen van deze weg geplaatst met een groene ruimte ervoor waarop gespeeld kan worden. Dit sluit aan op de karakteristiek van dit gedeelte van de Burggraaf: bebouwing die onderbroken wordt door groene elementen als een weide of boomgaard. Dit afwisselende beeld van bebouwing en groen zorgt voor een geleidelijke en 'zachte' overgang van de woonbuurt naar het weidegebied.



*Impressie toekomstig aanzicht vanaf overzijde Burggraaf*

De 2 blokken twee-onder-één-kap woningen hebben 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De 2 eindwoningen van de rij hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De 5 tussenwoningen hebben ruimte op het achtererf om een parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen. Haaks op de Burggraaf staan 2 insteken die de eindwoningen ontsluiten en tevens de mogelijkheid bieden om haaksparkeerplaatsen in het openbaar gebied te ontsluiten voor de aanvullend benodigde parkeerplaatsen van de twee-onder-één-kap woningen en de rijenwoningen.

In westelijke en oostelijke richting wordt de Burggraaf met een paaltje afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De Burggraaf wordt qua inrichting als één geheel beschouwd met de buiten het plangebied gelegen delen van de fietsroute. Ter hoogte van de nieuwe woningen vindt een verbreding plaats om zo voldoende ruimte te bieden aan het gemotoriseerd verkeer.

### Bomenlaantje

Het westelijke deel van de route voert over het huidige bomenlaantje met voetpad. De westelijke dubbele bomenrij en het voetpad blijven gehandhaafd. De oostelijke bomenrij wordt verwijderd ten behoeve van de rijbaan en een langsparkeerstrook.

Aan deze woonstraat staan 5 wat grotere rijenwoningen. De 2 eindwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. Voor de 3 tussenwoningen zijn parkeerplaatsen op het achterterrein en aan het bomenlaantje opgenomen.

### Woningen

De woningen kunnen maximaal uit 2 lagen met kap bestaan (gothoogte maximaal 6 m, bouwhoogte maximaal 11 m). Met het oog op de privacy van de bestaande woningen aan de

Grotestraat, heeft de rij woningen die daaraan grenst aan de voorzijde een lage goot gekregen, maximaal 4,5 m en een lagere nokhoogte van maximaal 10 m.

#### Waterhuishouding

Voor de bestaande onbebouwde situatie is bekend dat er bij overvloedige regenval water op de gronden blijft staan. De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met een verharding van het terrein, wat de situatie zou kunnen verergeren. In het plan is het rioolstelsel derhalve overgedimensioneerd. Dit betekent dat het rioolstelsel niet alleen het water van het verharde oppervlak binnen het plangebied opvangt maar ook water dat vanaf het Vrijthof naar het plangebied afstroomt kan in het rioolstelsel worden geborgen. Dit zal betekenen dat er minder water in westelijke en vervolgens noordelijke richting naar de weilanden zal stromen.

#### 2.3.2 Functies

Het stedenbouwkundig plan is nader (technisch) uitgewerkt. In bijlage 1 is een voorlopig inrichtingsplan bijgevoegd.

Het voorliggende plan voorziet in 8 rijwoningen voor starters met een h.o.h. maat van 4,8 m, 3 rijwoningen met een h.o.h. maat van 5,4 m, 4 halfvrijstaande woningen, 6 eindwoningen en een appartementengebouw met 14 appartementen in de lagere prijsklasse met circa 330 m<sup>2</sup> commerciële ruimte(n) op de begane grond.

#### 2.3.3 Fasering

Op dit moment wordt aan de volgende fasering van de realisatie gedacht:

2 halfvrijstaande woningen aan de Burggraaf, 5 aaneengebouwde (rijen)woningen aan het "Pieterpad";

7 aaneengebouwde (rijen)woningen aan de Burggraaf;

2 halfvrijstaande woningen aan de Burggraaf, 5 aaneengebouwde (rijen)woningen nabij de Schepenbank;

appartementencomplex met commerciële ruimten.

De exacte grens tussen fasen 2, 3 en 4 kan nog schuiven.

Er is om o.a. de volgende redenen voor de bovenstaande fasering van noord naar zuid gekozen: stedenbouwkundig: zowel bebouwde als voorlopig onbebouwde gronden worden geclusterd wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter is dan een vrijliggende bebouwde strook aan de zuidzijde die de voorlopig onbebouwde gronden isoleert van de onbebouwde gronden in de omgeving. bouwstroom: bij de bouw van de woningen kunnen bij elke fase de vervoersbewegingen en de tijdelijke opslag van bouwmaterialen plaatsvinden ten zuiden van de bouwlocaties waarmee de hinder voor de bestaande bewoners zo veel mogelijk wordt beperkt, woonrijp maken: nadat de bouw van de woningen is afgerond, kan het ontsluitende openbare gebied woonrijp worden gemaakt wat niet had gekund als er nog bouwverkeer over deze openbare gebieden had moeten rijden. De nieuwe bewoners zijn dan sneller "uit de rommel".

#### 2.3.4 Flexibiliteit in het bestemmingsplan

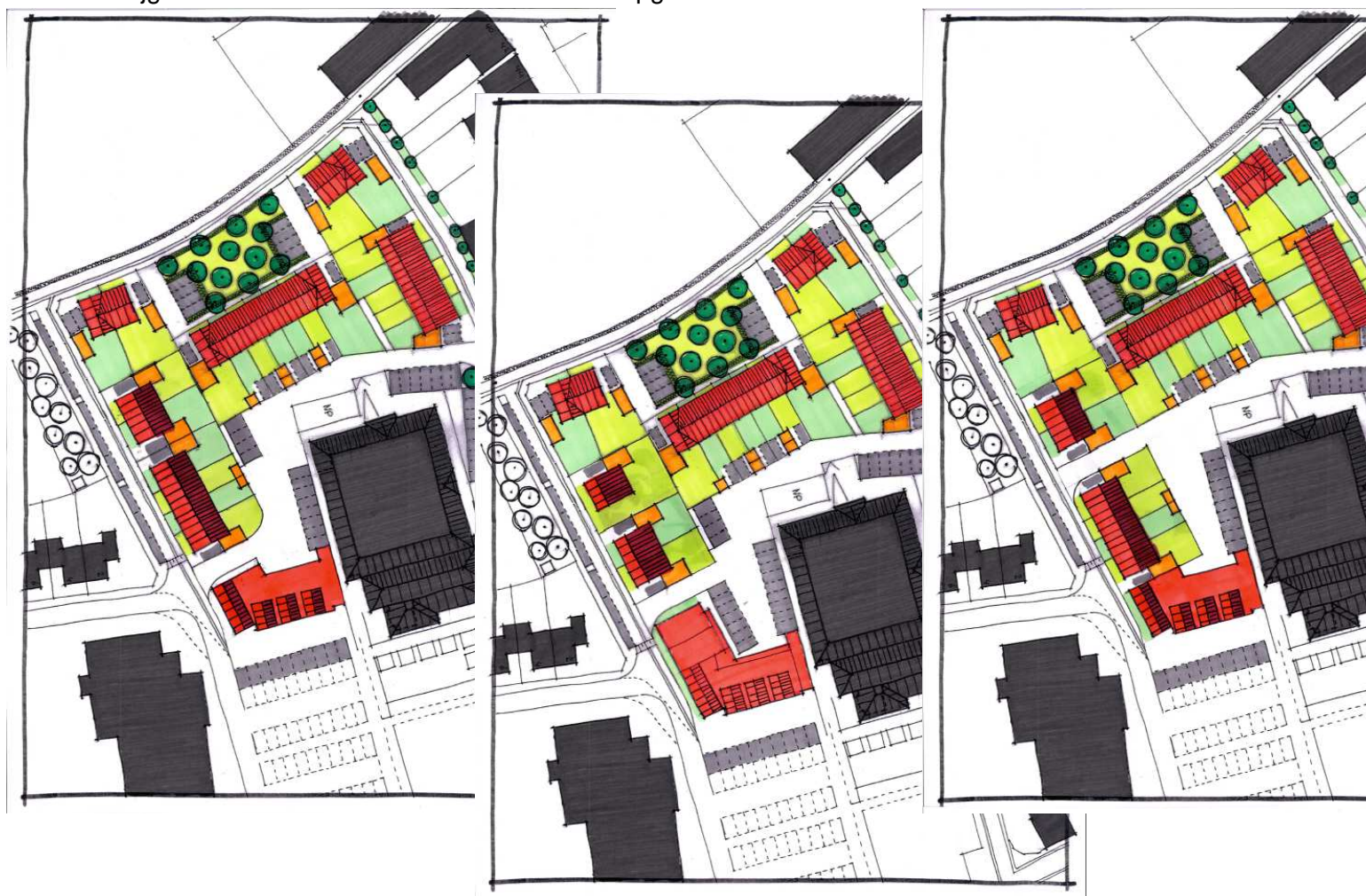
Omdat de realisatie van dit plan over meerdere jaren wordt verwacht, is het heel goed mogelijk dat over een aantal jaren een andere woningbehoefte bestaat dan op dit moment. Het is daarom van belang dat er voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan zit om eventueel andere woningtypen te realiseren dan nu in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen. De halfvrijstaande woningen zouden ook één vrijstaande woning mogen zijn. De aaneengebouwde (rijen)woningen nabij de Schepenbank zouden ook als halfvrijstaande of vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Deze flexibiliteit is direct op de verbeelding opgenomen.

Voor de aaneengebouwde woningen aan de Burggraaf is deze flexibiliteit niet mogelijk omdat de daarmee gepaard gaande ontsluiting van parkeergelegenheid op eigen terrein het groen voor deze woningen zou gaan versnipperen.

Voor de aaneengebouwde woningen aan het "Pieterpad" is deze flexibiliteit niet opgenomen omdat deze woningen direct na de vaststelling van het bestemmingsplan in verkoop zullen worden gebracht en de verwachting is dat op dit moment voldoende vraag is naar deze woningen.

Aanvullend op bovenstaande flexibiliteit is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen over een gedeelte van de aaneengebouwde woningen nabij de Schepenbank, de ontsluiting van het achterterrein en een gedeelte van het appartementencomplex. Deze flexibiliteit is opgenomen om nog meer in te kunnen spelen op een eventueel gewijzigde vraag in de toekomst: minder appartementen, meer grotere woningen. Het zou kunnen zijn dat het dan praktisch is om de ontsluiting van het achterterrein te verplaatsen. Vanwege de daarmee gepaard gaande veranderingen op het achterterrein, is het noodzakelijk om bij deze wijziging een toetsingsmoment te houden om de hemelwaterafvoer, de parkeermogelijkheden en de ontsluiting ten behoeve van grote vrachtwagencombinaties te garanderen.

In bijgaande schetsen is een aantal varianten opgenomen.





### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijk

##### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Nederland behoort in 2040 tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende) logistieke verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld. De gebruikers van de wegen, spoorwegen en vaarwegen beschikken in 2040 over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen sluiten in 2040 aan op de (kwalitatieve) vraag en locaties voor transformatie en herstructurering worden zoveel mogelijk benut.

Nederland biedt in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is Nederland in 2040 blijvend beschermd tegen overstromingen en heeft Nederland nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

Nederland kent in 2040 een robuust internationaal energienetwerk en de energietransitie is substantieel ver gevorderd.

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

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur.

Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Mainport ontwikkeling Rotterdam

Kustfundament

Grote rivieren

Waddenzee en Waddengebied

Defensie

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Binnenkort worden hieraan toegevoegd:

Hoofdwegen en hoofdspoorwegen

Elektriciteitsvoorzieningen

Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Ecologische hoofdstructuur

Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

IJsselmeergebied.

### 3.1.3 Nationaal Waterplan

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

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

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

### 3.1.4 Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4)

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

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

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

### 3.1.5 Conclusie:

Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## 3.2 Provincie

### 3.2.1. Structuurvisie Noord-Brabant

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

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden waaronder de ecologische hoofdstructuur en bestaat voornamelijk uit waterlopen, bos- en natuurgebieden.

Doel: het positief ontwikkelen van de biodiversiteit, het robuust en veerkrachtig maken van de groenblauwe structuur, het versterken van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten.



Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur en biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Doel: ruimte bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en agrarische ontwikkeling, het garanderen van een duurzame ontwikkeling van de agrarische sector en versterken van het landschap.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De vijf grote steden (Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond) zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant en vormen samen het stedelijk netwerk BrabantStad.

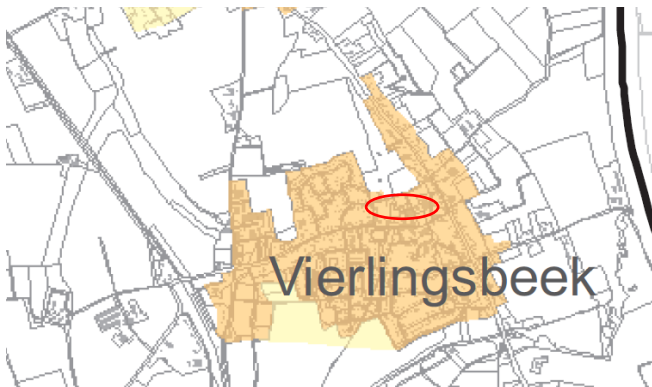
Doel: het concentreren van verstedelijking, inspelen op demografische ontwikkelingen, zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

De infrastructuur van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen.


Doel: een betere verknoping van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen en het bevorderen van de bereikbaarheid.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft daartoe een Verordening Ruimte opgesteld, de juridische vertaling van de Structuurvisie. De op 1 maart 2011 in werking getreden Verordening bevat in hoofdzaak algemene regels die de gemeente in acht moet nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.



Fragment kaart 4 Provinciale verordening (stedelijke ontwikkeling)

 Situering Achter het Vrijthof binnen bestaand stedelijk gebied.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik

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

#### Kwaliteitsverbetering van het landschap

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied niet te voorkomen is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De achterliggende gedachte was dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In de Verordening Ruimte is deze rood-met-groen-koppeling verruimd naar alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

### **3.2.3 Provinciaal waterplan 2010-2015**

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

### **3.2.4 Reconstructieplan Peel & Maas**

Het reconstructieplan Peel & Maas is een plan voor revitalisering van de regio Peel en Maas op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie.

Omdat de geldende bestemmingsplannen in de meeste gevallen niet in overeenstemming zijn met het reconstructieplan en de aanpassing veelal nog enige tijd op zich zal laten wachten, verklaart de provincie dat artikel 27 van de Reconstructiewet op de volgende onderdelen van toepassing is: de begrenzing en werking van de landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden (ofwel: de integrale zoneringsplan voor de intensieve veehouderij); de begrenzing en doorwerking van de natte natuureilanden en de 500 meter zones daarom heen. Het Reconstructieplan heeft de juridische status van een beleidsnota. Dit betekent dat het Reconstructieplan leidend is voor de concrete invulling van het bestemmingsplan. Er mag in het bestemmingsplan alleen beargumenteerd afgeweken worden van het Reconstructieplan indien er niet duidelijk sprake is van een provinciaal belang. Lokale belangen kunnen dan prevaleren.

### **3.2.5 Conclusie:**

Het provinciaal beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

## **3.3 Regio**

### **3.3.1 Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Aa en Maas**

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

veilig en woonbaar beheergebied;  
voldoende water;  
schoon water;  
natuurlijk en recreatief water.

### **3.3.2 Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2009-2012**

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

In januari 2009 is het tweede regionaal convenant Duurzaam Bouwen ondertekend.

Het belangrijkste verschil met het vorige convenant is dat het huidige convenant (2009-2012) niet meer is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, maar op GPR-gebouw<sup>1</sup>. Het is een aansprekend instrument dat voor de ontwikkelaar van bouwwerken veel informatie en flexibiliteit geeft. Het regionaal convenant Duurzaam Bouwen is tot stand gekomen in samenwerking met zeven woningcorporaties in de regio Noordoost Brabant, dertien gemeenten en de lokale vertegenwoordiging van BouwendNederland (vereniging van bouw- en infrabedrijven). Het convenant bevat ambities voor gemeenten en externe bouwpartijen zoals de woningcorporaties in de regio en BouwendNederland.

### **3.3.3 Regionale beleidsvisie Externe Veiligheid Land van Cuijk (2009)**

---

<sup>1</sup> Licenties voor GPR gebouwen zijn aan te vragen bij de gemeente.

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

#### **3.3.4 Conclusie:**

Het regionale beleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied.

### **3.4 Gemeente**

#### **3.4.1 Volkshuisvesting**

##### Behoefte

Uit de bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 (peildatum 1-1-2012) van de provincie blijkt dat de gemeente Boxmeer over een periode van 10 jaar een behoefte heeft aan een plantoevoeging van 1.508 woningen aan de voorraad (Dit betreft incl. 30 procent schuifruimte). De kern Boxmeer heeft als hoofdkern een opvangfunctie, waardoor (volgens de beleidsnotitie volkshuisvesting 2010) 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in of rond Boxmeer dient te worden toegevoegd. Voor Vierlingsbeek betekent dit dat er gestuurd moet worden op het toevoegen van 93 woningen in de 10-jaarsperiode. De behoefte heeft in Vierlingsbeek betrekking op eengezinswoningen in het betaalbare segment (goedkoop, tot 186.000 euro en middelduur, tot 275.000 euro)

##### Planvoorraad Vierlingsbeek

##### Kwantitatief

Het totaal aan woningbouwplannen in Vierlingsbeek is 155, waarvan er 54 planologisch hard zijn (o.a. Merletgaarde, Soetendaal en Vierlingh). Voor een deel van de harde plannen is de termijn van realisatie niet bekend, aangezien het hier woningbouwmogelijkheden van particulieren betreft. Deze bouwmogelijkheden zijn direct opeisbaar door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en hierop kan de gemeente niet sturen. Ook zijn voor sommige projecten de bouwvergunningen verleend, maar is de bouw nog niet gestart. Het aantal harde plannen is dus geen garantie dat er ook daadwerkelijk gebouwd wordt. Zuiver kwantitatief gezien moet er in Vierlingsbeek gestuurd worden op een toename van de harde planvoorraad met 39 woningen om tot 93 te komen.

##### Kwalitatief

De nieuwbouwplannen die al planologisch hard zijn betreffen vooral koopwoningen in de categorieën duur (> 275.000 euro) en middelduur (> 186.000 euro < 275.000 euro). Verder worden er in het project Merletgaarde een aantal huur-/koop appartementen gebouwd in het goedkope en middeldure segment. Er is nog behoefte aan goedkope en in mindere mate middeldure eengezinswoningen.

##### Plan Vrijthof

Het plan Vrijthof bestaat in totaal uit een toevoeging van 35 koopwoningen, waarvan 14 appartementen. Alle appartementen vallen onder de categorie goedkope koop. Van de woningen zijn er 11 in de goedkope sfeer en de overige 10 vallen in de categorie middelduur.

##### Beleid

Voorliggend project is opgenomen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. In de Beleidsnotitie Volkshuisvesting 2010 en de uitkomsten uit de evaluatie van 2012 is het kader voor de beoordeling van plannen als volgt. Het belangrijkste criterium is dat ontwikkellocaties waar de gemeente een grondpositie heeft voorrang genieten boven andere locaties. Het tweede criterium is dat wanneer initiatiefnemers een substantieel deel van de huuropgave of de goedkope koopmarkt (goedkope woningen/appartementen/kavels) invullen er ook mogelijkheden bestaan. Een uitzondering op het beleid wordt gemaakt voor projecten van 1 of 2 woningen van burgers (geen ontwikkelaars) die onder bepaalde voorwaarden (zie raadsvoorstel 31 mei 2012) los van het beleid kunnen worden opgestart. Projecten die afwijkend van beleid zijn of niet passen binnen de

voorgaande passage, worden verzameld en eenmaal per jaar wordt bij de evaluatie van het programma bekeken welke projecten eventueel alsnog door kunnen gaan. In bijzondere gevallen kan hiervan worden afgeweken door gebruik te maken van de hardheidsclausule.<sup>2</sup>

#### Conclusie

De eengezinswoningen in het plan Vrijthof vormen gezien de prijsstelling een waardevolle aanvulling voor het programma van de kern Vierlingsbeek. Zeker op dit moment is er behoefte aan betaalbare woningen die niet zitten in de plannen Soetendaal en Vierlingh. Enige concurrentie zou er kunnen ontstaan met de 5 goedkope koopappartementen in het project Merletgaarde. De 14 appartementen vallen echter in de laatste fase van het project Vrijthof en de verwachting dat het project Merletgaarde al is opgeleverd alvorens gestart wordt met de appartementen binnen de locatie Vrijthof.

#### **3.4.2 Gemeentelijk milieubeleidsplan 2010-2013**

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

#### **3.4.3 Gemeentelijk beleid hogere geluidsgrenswaarden**

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Met de wijziging is een stap gezet in de verdere decentralisatie van de geluidswetgeving. Een van de wijzigingen is dat de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere geluidsgrenswaarde, voor lokale aangelegenheden, wordt gedecentraliseerd naar Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat een hogere waardebesluit niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Gemeenten moeten nu met eigen argumenten en criteria een hogere grenswaarde motiveren. Deze argumenten en criteria kunnen worden geformuleerd en vastgelegd in een eigen ontheffingsbeleid op basis waarvan de besluiten onderbouwd kunnen worden genomen. De gemeente Boxmeer heeft ervoor gekozen om op basis van de Wet geluidhinder gemeentelijk beleid op te stellen voor het verlenen van hogere grenswaarden, ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het doel van het beleid is minder ontheffingen verlenen en een zo laag mogelijke geluidsbelasting realiseren binnen de gemeente Boxmeer. Hiermee wordt een optimaal mogelijk leefklimaat voor de burgers nagestreefd.

#### **3.4.4 Gemeentelijk waterplan**

Het gemeentelijk waterplan beschrijft de visie op water in samenhang, voor het gehele watersysteem en de waterketen. 21 juni 2011 is het nieuwe uitvoeringsprogramma; het waterplan-projectenboek 2011-2013, vastgesteld. Dit uitvoeringsprogramma is in zeer nauwe samenwerking met het waterschap Aa en Maas opgesteld. Samen met het waterschap streeft de gemeente Boxmeer ernaar om gezamenlijke waterdoelen en streefbeeldens voor het totale watersysteem en de totale waterketen tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten te realiseren. De gemeente wil op zijn minst voldoen aan de verplichtingen die vanuit hogere overheden op de gemeente afkomen: de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water (Stedelijke wateropgave), de "Wet gemeentelijke watertaken" etc. In het waterplan zijn zeven waterdoelen geformuleerd:

1. Een veilig en gezond (grond)watersysteem in 2015.
2. Een veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015.
3. Een optimaal functionerende waterketen in 2015.
4. Water als ordenend principe.
5. Recreatie en educatie.
6. Effectieve waterorganisatie.
7. Waterbewustzijn en watercommunicatie.

---

<sup>2</sup> De uitkomsten van de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk zijn nog niet beschikbaar, maar de verwachting is dat deze strategie voor de kern Vierlingsbeek niet veel verschilt oplevert tov de huidige aanpak; ingezet moet worden op het betaalbare en financierbare haalbare segment.

### 3.4.5 Welstandsnota 2009

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

In de welstandsnota 2009 zijn drie welstandsniveaus te onderscheiden: welstandsniveau 1, welstandsniveau 2 en welstandsvrij.

Onderhavig gebied is in de Welstandsnota deels aangewezen als welstandsniveau 1 (H2, (historisch) dorps bebouwingslint en deels als welstandsniveau 2 (G3, buitengebied, boerenerf). Omdat op deze plek en volledige herontwikkeling plaatsvindt met andere functies en met andere, aan de nieuwe functies gerelateerde bebouwing, is het gewenst voor dit gebied een beeldkwaliteitsplan te schrijven die mede recht doet aan de gewenste kwaliteit van de op te richten bebouwing. In dit verband wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

### 3.4.6 Ruimte voor herinnering in de noordelijke Maasvallei

Met de gekozen stedenbouwkundige structuur wordt een structurele oplossing gemaakt voor de nieuwe dorpsrand die aansluit op de vormgeving van dorpsranden die beschreven zijn in de visie 'Ruimte voor herinnering in de noordelijke Maasvallei'. Er is in deze situatie niet gekozen voor een exacte uitwerking van één van de gepresenteerde principes uit de visie maar voor een ontwerp waarbij bebouwing en groen elkaar afwisselen zodat de dorpsrand niet volledig achter groen verscholen gaat maar zich met bebouwing beperkt presenteert naar de omgeving. De groene ruimte met bomen sluit aan op het 2<sup>e</sup> principe in de visie van een dorpsrand bestaande uit boomweiden. Verder is met de gekozen oplossing gerefereerd naar het referentieplaatje van principe 3 van de nieuwe dorpsrand: bebouwing gelegen achter weides met hagen met hoog opgaand groen tussen de bebouwing.

*Referentieplaatje principe 3*





## 4. UITVOERINGSASPECTEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bedrijfshinder

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

Op korte afstand van het plangebied liggen twee horecabedrijven: café “De Wildeman” en café zaal “Concordia”.

Beide bedrijven zijn gelegen binnen de indicatieve afstanden om reden dat door het Regionaal Milieubedrijf onderzoek is gedaan naar mogelijke invloeden van deze bedrijfsactiviteiten op de voorgenomen woningbouwontwikkeling, respectievelijk is onderzocht of de woningbouwplannen invloed hebben op de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Rapportages d.d. 19 mei 2011, nrs. 1922 en 1923. Uit dit onderzoek is gebleken dat over en weer geen negatieve invloeden aanwezig zijn.

Conclusie: in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen hinderlijke bedrijvigheid die een belemmering kan vormen voor het plan.

#### 4.1.2 Bodemkwaliteit

De gemeente Boxmeer sluit in haar lokale bodembeleid aan bij het Besluit bodemkwaliteit en zet in op duurzaam gebruik van de ondergrond om de milieudoelstellingen zoals door de Rijksoverheid onder andere om te komen tot een afname van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, een beheersing van (eventueel) aanwezige bodemverontreiniging per 2030 (landsdekkend beeld) het inzichtelijk maken van de diverse grondstromen en het tegengaan van verspreiding van bodemverontreiniging. Met het gemeentelijk bodembeleid worden mogelijkheden geschapen om binnen het gemeentelijke beheersgebied op een milieuverantwoordelijke wijze met zo min mogelijk financiële consequenties secundaire grondstoffen opnieuw te gebruiken.

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

Voor de betreffende percelen is door BOOT organiserend ingenieursburo bv te Elst een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Volgens het rapport d.d. 22 december 2010, documentnummer P10-0497-005, zijn de volgende bevindingen opgemaakt: zintuigelijke waarnemingen: lokaal puin- en kolenresten variërend van zwak tot sterk in de bovengrond.

Bovengrond: lokaal (puinhoudende bovengrond) barium, cobalt, lood, zink, PAK (10VROM) en PCB>AW2000

Ondergrond: lokaal cobalt>AW2000

Grondwater: barium>S

Conclusie: er zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de toekomstige bouwplannen geen belemmeringen of beperkingen aanwezig.

#### 4.1.3 Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling externe veiligheid inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is

de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

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

#### Groepsrisico (GR)

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

De gemeente Boxmeer heeft samen met de gemeenten in het Land van Cuijk een regionale beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's in de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De gemeenten hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak bij het opstellen van deze beleidsvisie omdat externe veiligheid veelal grensoverschrijdend is. Wanneer geen goede ruimtelijke scheiding van risico's en risico-ontvangers wordt bereikt kunnen nieuwe knelpunten ontstaan. De gemeenten zetten daarom in op het maken van keuzes ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en streven naar een logische en verantwoorde scheiding tussen de risicovolle activiteiten en kwetsbare groepen. Hiervoor wordt een driedeling van het grondgebied van de gemeenten voorgesteld: risicoluw gebied, gemengd gebied en ruimte voor risico's. Deze driedeling is gebaseerd op een inventarisatie waarbij per gebied voor één van de bovenstaande veiligheidsniveau is gekozen. De uiteindelijke keuzes worden in de gemeentelijke structuurvisies onder de nieuwe Wro opgenomen en worden verwerkt bij actualisatie van bestemmingsplannen.

#### Risicokaart

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in het plangebied en in de directe omgeving aanwezig.

Conclusie: het plan heeft betrekking op de realisering van geen (beperkt) kwetsbaar object. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Er zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

#### 4.1.4 Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen. Het plangebied is niet gelegen aan wegen voor autoverkeer maar aan fiets- en voetgangersverbindingen. De in het plangebied aan te leggen wegen zullen als 30-km/h-weg worden aangelegd. Gelet op het aantal toe te voegen woningen en de daaraan gerelateerde verkeersbewegingen, mag worden aangenomen dat geluid als gevolg van wegverkeerslawaai geen belemmering vormt.

En railverkeersverbinding is op ruime afstand aanwezig (spoorlijn Nijmegen – Venlo), i.c. 1,2 kilometer. Vanwege het railverkeerslawaai zal geen geluidhinder aanwezig zijn.

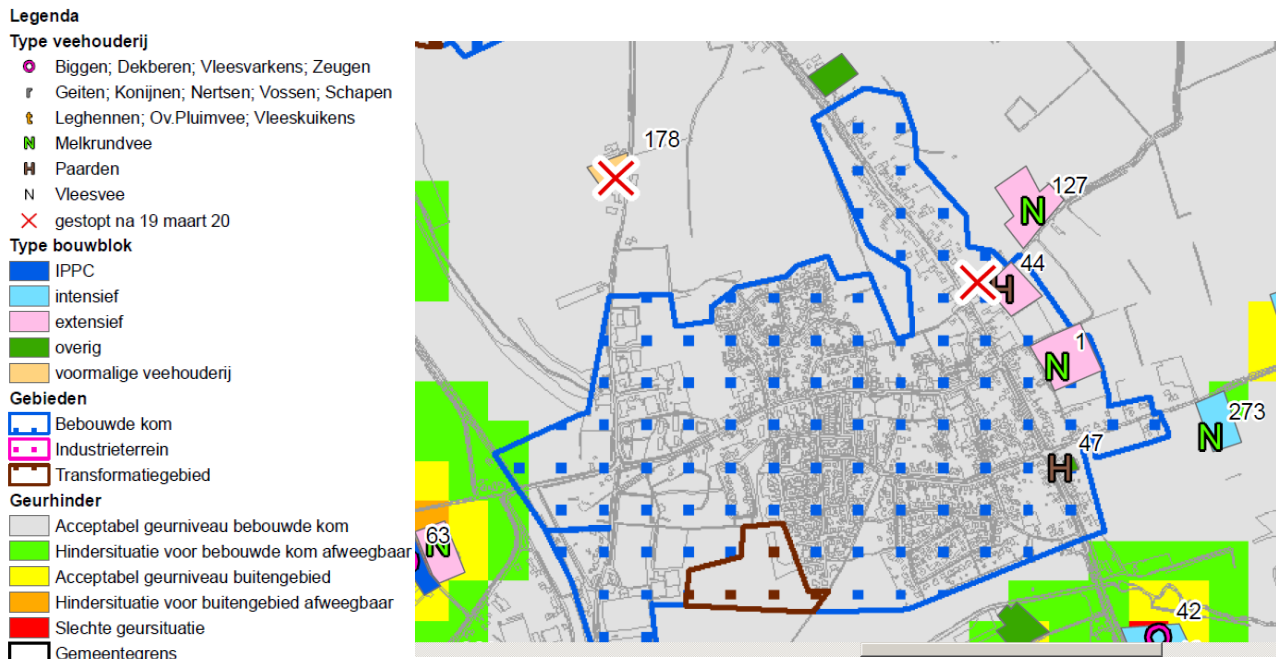


Het plangebied is niet gelegen binnen geluidcontouren van wegen en/of spoorwegen. Ook het plangebied zelf genereert niet zoveel verkeersbewegingen dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden.

Conclusie: noch het railverkeer- noch van het wegverkeerslawaaï zijn van invloed op het woon- en leefklimaat van de woningen aan het Vrijthof.

#### 4.1.5 Geur

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



Afbeelding: uitsnede kaart geurgebiedsvisie.

Conclusie: De geurbelasting ter plaatse voldoet aan de gestelde normen in de geurgebiedsvisie. Er is dus sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden veehouderijen niet in hun belangen geschaad.

#### 4.1.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:  
er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de bouw van 35 woningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ter vergelijking: voor 1500 woningen gaat het om 7500 tot 9000 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie: de realisatie van het voorgenomen initiatief valt onder de ontwikkelingen waarbij Niet-in-betekenende-mate een bijdrage wordt geleverd aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt aan de luchtkwaliteitsnormen voldaan. Het jaargemiddelde en etmaalgemiddelde norm voor PM<sub>10</sub> worden niet overschreden. Ook de jaargemiddelde norm voor PM<sub>10</sub> wordt niet overschreden.

Van de overige stoffen die in de Wet milieubeheer zijn genoemd, kan worden gesteld dat geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht.

## 4.2 Fysieke aspecten

### 4.2.1 Archeologie

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

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

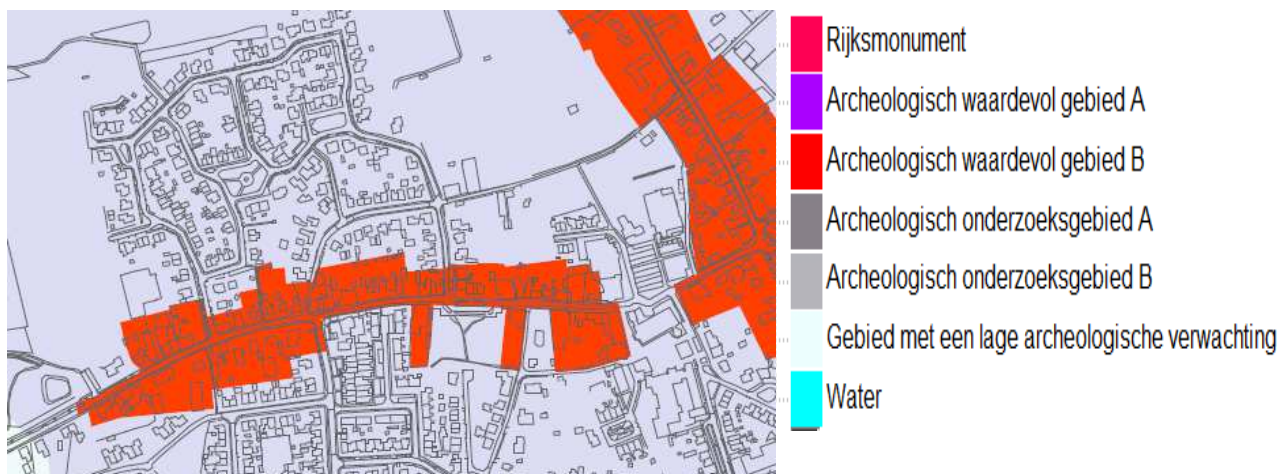
Waarde – archeologie 1: rijksmonument;

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

Waarde – archeologie 3: archeologisch onderzoeksgebied A;

Waarde – archeologie 4: archeologisch onderzoeksgebied B;

Gebied met lage verwachting.



Door het bedrijf BAAC is een tweetal onderzoeken uitgevoerd. Rapportnummers Raap-notitie 3870, Plangebied Vrijthof te Vierlingsbeek, gemeente Boxmeer; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterende fase, d.d. juni 2011 en Raap-notitie 1828, Plangebied Vrijthof te Vierlingsbeek, gemeente Boxmeer; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, d.d. september 2006. In beide rapporten worden aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren door middel van een proefsleuvenonderzoek. Dit betreft zowel het oostelijk als het westelijk deel van het plangebied.

Conclusie:

Resultaat proefsleuven onderzoek wordt afgewacht.

#### **4.2.2 Flora en fauna**

Beleid

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

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

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

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

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

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

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

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

\* Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

\* Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenoemde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermden planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

In Boxmeer is besloten om voor conserverende bestemmingsplannen een bovengrens te bepalen waarvoor geldt dat de kosten van het onderzoek en het resultaat van het onderzoek niet in verhouding staan tot elkaar. Voor bebouwing tot 90 m<sup>2</sup> (per perceel) hoeft in een conserverend bestemmingsplan geen flora- en faunaonderzoek voorgeschreven te worden. Let wel dat voor streng beschermde soorten geen ontheffing verleend kan worden. De initiatiefnemer blijft wel verantwoordelijk voor de afweging.

#### Het plangebied

Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit grasland met diverse (fruit-)bomen. Gelet op de schaarste aan foerageer mogelijkheden in het gebied, veroorzaakt doordat het leefgebied vrijwel uitsluitend ontstaat uit kwekerijen en akkerland, vormt het plangebied momenteel een belangrijke bron van voedsel voor de dassen. Door de beoogde ontwikkeling zal het grasland en de daarop bevindende bomen verdwijnen. Er diende derhalve dus een compensatie dienen plaats te vinden. Dat kan door vergroting van het areaal grasland en het aanleggen van kleinschalige landschapselementen.

Aan de noordzijde van de bebouwde kom bevindt zich een perceel, kadastraal bekend gemeente Vierlingsbeek, sectie I, nummer 2991, dat zich uitstekend leent voor een inrichting als foerageergebied. Het plan is feitelijk reeds uitgevoerd. Het terrein is ingericht als grasland met struwelen en fruitbomen. In de herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Vierlingsbeek zal het perceel, dat nu is bestemd als (openbaar) groen, een zwaardere functie krijgen waarmee de belangen van natuur(-bescherming) meer tot zijn recht komen.

Conclusie: het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

#### 4.2.3 Leidingen

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

#### 4.2.4 Verkeer en parkeren

In paragraaf 2.1.1. is de bestaande, omliggende wegenstructuur beschreven waarop aangesloten wordt. Binnen het plangebied wordt één ontsluitingsweg gerealiseerd. De inhoud van voorliggende paragraaf is gebaseerd op het voorlopige inrichtingsplan (bijlage 1).

#### Verkeersgeneratie

De woonstraten in het plan hebben geen functie voor doorgaand autoverkeer. Verkeer van/naar de commerciële ruimte zal niet/nauwelijks in de woonstraten in het plan komen.

De woningen genereren naar verwachting circa 250 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal<sup>3</sup>. Uitgaande van de vuistregel dat het spitsuur 10% is van de etmaalintensiteit,

<sup>3</sup> Bron: CROW-publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007

bedraagt de verkeersintensiteit in het drukste uur ongeveer 25 motorvoertuigen. Dit betekent dat gemiddeld ongeveer elke 2,5 minuut een auto passeert.

De verkeersgeneratie van de commerciële ruimte (330 m<sup>2</sup>) is afhankelijk van de functie. Deze is nog niet bekend. Naar verwachting zal de commerciële ruimte maximaal enkele honderden motorvoertuigen per etmaal genereren.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie beperkt is. Er worden dan ook geen problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling verwacht.

Binnen het plangebied geldt een 30 km/h-regime: het plangebied valt binnen een 30 km/h-zone. Mogelijk wordt dit uitgewerkt tot een woonerf.

#### Parkeerbehoefte

In het plan is rekening gehouden met 1,4 parkeerplaatsen voor de goedkope woningen en 1,8 parkeerplaatsen voor de andere, duurdere, woningen. Voor de commerciële ruimten is rekening gehouden met 4,2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto oppervlak. Indien de commerciële ruimte een maatschappelijk invulling krijgt geldt doorgaans een lagere parkeernorm.

Uitgangspunt is dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt en aanvullend in het openbaar gebied.

Bij de halfvrijstaande woningen en de eindwoningen van de rijen is daartoe een garage met enkele oprit op het perceel opgenomen. Bij 3 woningen is het zelfs mogelijk om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Deze kunnen dus in hun eigen parkeerbehoefte voorzien.

Per woning met 1 parkeerplaats op eigen terrein is daarom nog 0,8 parkeerplaats in het openbaar gebied opgenomen.

Voor de 5 rijenwoningen die vanaf het achterterrein bereikbaar zijn, dient op het eigen achtererf 1 parkeerplaats aangelegd te worden. Per woning is daarbij 0,4 parkeerplaats in het openbaar gebied benodigd. Voor de andere tussenwoningen zijn alle parkeerplaatsen (1,4 of 1,8 per woning) in het openbaar gebied gelegd.

Het parkeren bij het appartementengebouw vindt in de directe omgeving plaats. Voor medewerkers en bezoekers van de commerciële ruimten bevindt het merendeel van de parkeerplaatsen, 10 stuks, zich aan de pleinzijde van het gebouw. Deze sluiten aan op de reeds aanwezige parkeervoorzieningen op het plein. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar. Voor de bewoners van de appartementen zijn de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het appartementengebouw gesitueerd. Daarmee worden de auto's voor een groot deel aan het zicht onttrokken.

Parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn verspreid over het plangebied, zowel geclusterd in haakspaarvakken aangelegd als in de vorm van langspaarvakken langs de rijloper.

Aan de oostzijde lagen in de bestaande situatie reeds 6 parkeerplaatsen. Deze zijn in het ontwikkelingsplan in dezelfde vorm opgenomen en met 1 plaats uitgebreid.

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte opgenomen:

Woning/voorziening	Klasse	Parkeernorm	Aantal/oppervlakte	Parkeerbehoefte
Hoek- & halfvrijstaande woningen	Vrije klasse	1,8	10	18
Tussenwoningen	Max. 160.000	1,4	8	11,2
Tussenwoningen	Max. 185.000	1,4	3	4,2
Appartementen	Max. 185.000	1,4	14	19,6
Commercieel			330m <sup>2</sup>	13,9
Terugbrengen bestaande parkeerplaatsen				6
Totaal				73

## Parkeeraanbod

In het plan zijn 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Daarnaast zijn 20 parkeerplaatsen achter de appartementen voorzien en 29 parkeerplaatsen in de straten en tenslotte worden 10 parkeerplaatsen aan het Vrijthof toegevoegd. In totaal komt dat op 77 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan ruim aan de berekende parkeerbehoefte.

Daarbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid van dubbelgebruik van de 49 openbare parkeerplaatsen. In de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeersvoorzieningen (ASVV) 2004 van het CROW is een tabel met aanwezigheidspercentages opgenomen. Uitgaande van detailhandel (in de commerciële ruimte) is de koopavond maatgevend, met aanwezigheidspercentages van 90% voor de woningen/appartementen en 100% voor de detailhandel. De parkeerbehoefte van de woningen/appartementen is 53 parkeerplaatsen, waarin wordt voorzien door 18 parkeerplaatsen op eigen terrein en 35 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Daarvan is dan 10% niet bezet: dat betreft dus afgerond 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Tot slot is in het plan rekening gehouden met voldoende manoeuvreerruimte voor de bevoorrading van de supermarkt. Er vindt een verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie.

## Conclusie:

Vanuit de ontwikkeling bestaat, zonder rekening te houden met dubbelgebruik, een behoefte aan 67 nieuwe parkeerplaatsen. 6 Bestaande parkeerplaatsen worden op nagenoeg dezelfde plek terug gebracht. In het totale plan zullen tenminste 77 parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee voldoet het plan aan de geldende parkeernormen.

## 4.2.5 Waterhuishouding

### Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

### Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie 'Achter 't Vrijthof' te Vierlingsbeek. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.500 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is een verhard oppervlak aanwezig van circa 805 m<sup>2</sup>. Deze verharding watert af naar onverharde terreindelen. In de nieuwe situatie is het totaal verhard oppervlak ca. 6.560 m<sup>2</sup>. Hiervan is ca. 3.435 m<sup>2</sup> gelegen op openbaar terrein en ca. 3.125 m<sup>2</sup> op particulier terrein. De volledige toename van het verhard oppervlak t.b.v. de bergingsberekening bedraagt hiermee circa 6.560 m<sup>2</sup>.

### Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door ASC Sports & Water een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Hydrologische adviezen, plan Vrijthof Vierlingsbeek", d.d. oktober 2010).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

De bestaande maaiveldhoogte is ingemeten en verloopt van ca. 14,00 naar 14,90 m +NAP; Vanaf het maaiveld is een toplaag aanwezig van (humeus) zand tot een diepte van ca 0,5 m - maaiveld. Daaronder zijn tot een diepte van 2,0 tot 2,5 m –maaiveld overwegend zeer fijne silthoudende zandlagen aanwezig, met daarin lokaal een leemlaag.

Tot de maximaal verkende boordiepte van 5,0 m –maaiveld zijn vervolgens relatief grove grindhoudende zandlagen aanwezig.

Binnen het plangebied evenals in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Voor de freatische grondwaterstand in het afdekkende pakket kan een gemiddeld hoogste grondwaterstand worden aangehouden van 12,80 m +NAP ( 1,65 m –maaiveld) en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 12,10 m +NAP (2,35 –maaiveld).

Op basis van korrelverdeling is de waterdoorlatendheid van de aangetroffen fijnzandige lagen (1,7 tot 2,5 m –maaiveld) berekend op 1 tot 5 m per etmaal. De waterdoorlatendheid in de daaronder gelegen grofzandige lagen (dieper dan 2,0 m) is berekend op 12 tot 17 m per etmaal.

Op grond van bovenstaande criteria wordt het infiltreren van het hemelwater in de bodem hier als een goede optie beschouwd.

#### Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Nationaal Waterplan 2009-2015 van de rijksoverheid, het provinciaal waterplan 2010-2015 van de provincie Noord Brabant en het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 30 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Aa en Maas 'Werken met water voor nu en later' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in de regio en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

#### Proces van de watertoets

Er hebben vooroverleggen plaatsgevonden met zowel initiatiefnemer, gemeente Boxmeer als waterschap Aa en Maas. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen voor de benodigde waterberging zijn vastgelegd in de rapportage 'waterhuishouding woningbouwplan Vrijthof te Vierlingsbeek' van BOOT organiserend ingenieursburo. De belangrijkste aspecten zijn genoemd in deze paragraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

#### Hemelwater en riolering

Gezien de grondwaterstand en de relatief goede doorlatendheid van de bodem, is het infiltreren van hemelwater naar de bodem hier een goede optie.

Afstromend hemelwater, afkomstig van particulier terrein, zal volledig op eigen terrein middels infiltratiekratten worden verwerkt. Het afstromend hemelwater afkomstig van openbare verhardingen zal, middels kolken, worden aangesloten op het aan te leggen ondergrondse infiltratieriool. In beide systemen wordt het hemelwater tijdelijk geborgen en infiltreert het vervolgens naar de ondergrond.

Het vuilwater zal ter plaatse van de Schepenbank, middels een opvoerpomp, worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel van de gemeente.

**Toestroom water van buiten plangebied**

In de huidige situatie is bekend dat in de omgeving van Vrijthof, tijdens hevige neerslag, water op straat kan komen. Een deel van dit water stroomt via het plangebied af richting de Burggraaf. Om overlast hiervan te vermijden zal extra berging binnen het plangebied gerealiseerd worden. Het water vanaf Vrijthof zal over de te realiseren weg, welke een hol profiel heeft, oppervlakkig door het plangebied geleid worden. Tijdens hevige regenval zal een deel van dit toestromende water in het infiltratieriool geborgen kunnen worden. Tevens zal een deel van het water geborgen kunnen worden binnen het te realiseren straatprofiel. Door het realiseren van extra berging binnen het plangebied zal, in de toekomstige situatie, minder water afstromen vanaf de noordwestzijde van het plangebied richting de Burggraaf.

Wanneer tijdens zeer hevige regenval de volledige berging in het hemelwatersysteem benut is zal het hemelwater, vanuit de te realiseren kolk in het laagst gelegen deel van het plangebied (noordwestzijde) over gaan storten. Vanaf hier zal het water oppervlakkig naar het naastgelegen weiland, ter plaatse van Burggraaf nr. 5, stromen om vervolgens te infiltreren naar de bodem. Met de desbetreffende grondeigenaar is overleg geweest en deze heeft ingestemd met dit voorstel.

**Grondwater**

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortvloeiend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

**Oppervlaktewater**

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Vanwege de toename van het verharde oppervlak is compensatie van de waterberging noodzakelijk. Tevens legt de gemeente extra eisen op (min. 44 mm berging) i.v.m. toestroom van water tijdens hevige neerslag vanaf de zuidzijde van het plan.

In overleg met alle partijen is besloten om het hemelwater afkomstig van particulier terrein op eigen terrein te verwerken middels infiltratiekratten (inhoud 139 m<sup>3</sup>). Daarnaast zal de berging voor afstromend hemelwater vanuit de openbare ruimte worden gerealiseerd middels het aanleggen van een infiltratieriool onder de rijbanen (inhoud 155,4 m<sup>3</sup>). Hiermee wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

**Conclusie:**

Door het treffen van voorgenomen maatregelen wordt het hemelwater op verantwoorde wijze opgevangen en afgevoerd.

### **4.3 Economische en financiële aspecten**



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

In het onderhavig plan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen heeft de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat de kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Conclusie: omdat een anterieure overeenkomst is gesloten is verzekerd dat alle kosten door initiatiefnemer worden gedragen.

#### **4.4 Handhaafbaarheid**

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

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

Voldoende kenbaarheid van het plan

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

Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

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

Realistische en inzichtelijke regeling

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

Actief handhavingsbeleid

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

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



## 5. Beeldkwaliteit.

### Beeldkwaliteitplan in relatie tot het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt de juridisch planologische basis waarop de voorgestane ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een beeldkwaliteitsparagraaf legt de beleidskaders vast voor de verschijningsvorm, de architectuur, van de voorgestane ontwikkeling.

Het onderstaande voorstel met betrekking tot beeldkwaliteit is enerzijds een kader voor de welstandstoetsing en dient anderzijds als inspiratie voor de architect. De paragraaf Beeldkwaliteit vindt zijn vertaling in de welstandsnota. Hiermee wordt de kwaliteit en samenhang van het beeld van de gebouwen en de (openbare) ruimte in positieve zin gestuurd.

#### Definitie beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit wordt vooral bepaald door de identiteit en belevingswaarde van de gebouwen in relatie tot hun omgeving. De herkenbare eigenheid van het object (de identiteit) kan onder andere worden ontleend aan de karakteristiek van het materiaal- of kleurgebruik, vormen en beeldbepalende details.

Bij belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteit van een object. De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door de expressie en architectonische kwaliteit van het gebouw, de eenheid of verscheidenheid aan vormen, de inrichting van de ruimte (het bouwperceel).

De beeldkwaliteit dient ook de gebiedsstructuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat in het licht van beeldkwaliteit er ook veel aandacht dient te worden besteed aan een goede invulling van het tuin- / groengebied.

#### Algemeen na te streven beeld

Uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling zich op een “gemakkelijke” manier voegt in de uitstraling van de omgeving. Vanuit dit uitgangspunt wordt binnen het plan onderscheid gemaakt in een drietal verschillende sferen die samenvallen met de drie verschillende typen bebouwing die in het plan voorkomen:

#### Woonstraten: rijenwoningen/geschakelde woningen

De reeds aanwezige woningen die het plangebied omgeven zijn vrijwel allemaal in de jaren '50, '60 en vooral '80 gerealiseerd. Een uitzondering hierop zijn de woningen aan de Grotestraat, maar de relatie met die woningen is beperkt doordat deze met de achterzijden naar het plangebied gekeerd zijn. Deze bestaande bebouwing heeft echter geen typische en bijzonder gewaardeerde architectuur. Het zijn woningen die in de geest van de tijd zijn gebouwd. Derhalve is ervoor gekozen om ook deze woningen representanten van de huidige tijd te laten zijn.

Het teruggesprongen blok rijenwoningen aan de Burggraaf valt eveneens binnen deze categorie: door de groene speelruimte ervoor is in het stedenbouwkundig plan er juist voor gekozen om de relatie tussen deze woningen en de Burggraaf zo klein mogelijk te maken om zo de visuele invloed van het plangebied op het buitengebied zo beperkt mogelijk te laten zijn.

Om aansluiting te vinden op de omgeving dient er een dorpse uitstraling aanwezig te zijn met kappen, waarbij een draaiing in de kaprichting tot de mogelijkheden behoort. De lengte van de bouwblokken bepaalt de noodzakelijkheid van de draaiing in de kaprichting. Materiaal (baksteen, pannen, hout) en gevelindeling (toevallig, individueel) dienen inspiratie te vinden in de dorpse architectuur. In de detaillering komt de kleinschaligheid tot uitdrukking. Dit betekent ook dat niet 3 exact dezelfde woningrijen kunnen worden geplaatst. Elke woningrij dient zich van de andere te onderscheiden, zonder met de andere te contrasteren.

**Burggraaf:** twee-onder-één-kap woningen/halfvrijstaande woningen

De Burggraaf is een historische route. Het westelijk deel van deze weg voert door een uitbreidingswijkje met jaren 60-70 woningen. Het gedeelte van de Burggraaf waaraan het plangebied is gelegen heeft momenteel een agrarische uitstraling doordat in de huidige situatie aan 2 zijden van de weg weiden en (resten van) boomgaardjes gelegen zijn. Bij de overgang naar het uitbreidingswijkje staan nog 2 boerderijen. Aan de oostzijde voert de weg tussen bebouwing door die zich volledig oriënteert op de Grotestraat.

De Burggraaf als één element bekijkend kan geconcludeerd worden dat aan deze weg representanten van verschillende tijdsperioden staan. Dit heeft ertoe doen besluiten om de bebouwing aan deze weg eveneens een representant van de huidige tijd te laten zijn, maar wel met een kleine knipoog naar de boerderijen aan de westzijde: de sfeer dient ietwat landelijker te zijn dan bij de woonstraten door het daarop aansluitende gebruik van materiaal, gootverspringing en gevelindeling.

**Vrijthof:** appartementencomplex met commerciële ruimte(n);

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd tussen de centrumvoorzieningen met appartementen uit de jaren '80 en het horecagebouw uit de jaren '60. Aan de andere zijden van het Vrijthof staat ook overwegend bebouwing uit de jaren '50 (kerk) en '80 (woning). Deze bebouwingsstijlen geven vanwege hun momenteel weinig gewaardeerde uitstraling geen aanleiding om hieruit stijlelementen over te nemen voor de architectuur van de nieuwe gebouwen. Daarnaast is het ook hier passend om in deze meer moderne omgeving, met representanten uit verschillende tijdsperioden, een nieuw gebouw te plaatsen dat eveneens een representant van de huidige tijd kan zijn. Het grootschaliger Vrijthof biedt de mogelijkheid om het complex een wat strakkere uitstraling te geven dan de woningen. In aansluiting op de menselijke maat die karakteristiek is voor een dorpse omgeving dient het complex zich te uiten als een samenstel van verschillende gebouwen en niet als één monolithisch (als een uit één blok steen gehouwen) gebouw. Een afdekking met hellende daken is het uitgangspunt, maar onderbrekingen door middel van platte elementen behoren tot de mogelijkheden.

Variatie in architectuur per woningtype en per woningrij is het uitgangspunt, maar vanwege de leesbaarheid van de ontwikkeling van het dorp Vierlingsbeek is verwantschap tussen de verschillende gebouwen een randvoorwaarde. Als uitgangspunt geldt een verwantschap in het beeld en/of een "familie" in materialisering voor het plangebied als geheel. Contrasten zijn uitgesloten.

**Woonstraten:** rijwoningen/geschakelde woningen

**Architectuur:**

Het is wenselijk dat grotere gevellengten worden verdeeld, zoals kleinere kleurvlakken, eventueel gevelsprongen of verdelingen maken met architectonische middelen, zoals hemelwaterafvoeren. In de kap zijn dwarskappen in algemeenheid mogelijk en bij de langere woningrij langs de Burggraaf is tenminste één kapverdraaiing een uitgangspunt/eis.

Een architectuur met kappen, traditionele hoofdvorm met ruimte voor traditionele en eigentijdse detaillering. De bakstenen gevels kunnen worden verrijkt met bijzonder metselwerk, waar dit gepast is. Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw.

**Detailering:**

Een zorgvuldige en hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden entreepartijen etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van een gebouw.

**Materiaal:**

Baksteen met pannen, houten (of goedgelijkend ander materiaal) kozijnen.

Eventuele vrijstaande bijgebouwen sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan op de hoofdgebouwen.

Schuurtjes worden bij voorkeur mee ontworpen in baksteen of met houten of houtlook delen.

**Kleur:**

Diverse lichte tot rode/roodbruine tinten voor de baksteen en gekeimde gevelvlakken.

Oranje, rode of antraciet pannen (niet geglazuurd).

Referentiebeelden rijwoningen:



Kapverdraaiing, lage goot, plint, raamdetaïls  
Meer eigentijds noodzakelijk



Kapverdraaiing, hoge goot, eigentijdse vormgeving  
gevelopeningen, deuroplijsting, wisseling gevelkleur



Kapverdraaiing, hoge goot, eigentijds, strakkere  
gevelopeningen, subtiel vertikaal gevelement



Geen kapverdraaiing, Hoge goot, plint,  
gevelverspringing, geveldetail, eigentijds

Burggraaf: twee-onder-één-kap woningen/halfvrijstaande woningen

Architectuur:

Het is wenselijk dat de beide woningblokken zich uiten als één woning (met daarin 2 grondgebonden wooneenheden). In de kap dient een goothoogteverschil danwel een dwarskap te worden gemaakt.

Een architectuur met traditionele hoofdvorm met ruimte voor traditionele en eigentijdse detaillering. De bakstenen gevels kunnen worden verrijkt met bijzonder metselwerk, waar dit gepast is. Dakkapellen zijn toegestaan mits in harmonie met het gebouw.

Detailering:

Een zorgvuldige en hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen. Luiken, erkers, muren, schoorstenen, dakranden entreepartijen etc. kunnen een meerwaarde geven aan de uitstraling van een gebouw.

Materiaal:

Baksteen met pannen, houten (of goedgelijkend ander materiaal) kozijnen.

Eventuele vrijstaande bijgebouwen sluiten qua architectuur en materiaalgebruik aan op de hoofdgebouwen.

Schuurtjes worden bij voorkeur mee ontworpen in baksteen of met houten of houtlook delen.

Kleur:

Diverse lichte tot rode/roodbruine tinten voor de baksteen en gekeimde gevelvlakken.

Oranje, rode of antraciet pannen (niet geglazuurd).

Zijdelingse erfafscheidingen:

De woningen krijgen op de zijdelingse perceelsgrens, tegen de straatjes, een haag van groenblijvende haagbeplanting dan wel een bladhoudende haag, eventueel met een tuinpoort. Bij de verkoop zal in de overeenkomst een handhavingplicht worden opgenomen.

Referentiebeeld halfvrijstaande woningen:



*Goothoogteverschil in één gebouw, meer eigentijdse vormgeving noodzakelijk*



*Combinatie hoge goot en lage goot, eigentijds gebruik van de kapvorm, strakkere vormgeving gevelopeningen, plint, maar verticaal plat gedekt tussenelement ongewenst*



*Kapverdraaiing, hoge goot, eigentijds*



*Kapverdraaiing, hoge goot, eigentijds, kleurdiversiteit in de gevel, gekeimde gevel*

Vrijthof: appartementencomplex met commerciële ruimte(n)

Architectuur:

Het gebouw kan een samengesteld volume hebben. Het gebouw kan worden voorzien van één of meerdere kappen (zadeldak/-daken), aangevuld met plat afgedekte delen. Het gebouw appelleert in zijn hoofdvorm aan traditie, maar mag modern zijn in zijn detaillering. De nokrichting is vrij. Op maaiveldniveau moet ten minste aan de pleinzijde een levendige plint ontstaan, ruime glasopeningen kunnen hier toe bijdragen.

Het noordelijke deel van het complex vormt de entree van de woonstraat en dient derhalve een woonsfeer uit te stralen of daarmee vergelijkbaar te zijn zoals een kantine of kantoortje van een commerciële voorziening. Dichte gevels als gevolg van de commerciële ruimte, bergingen of etalages zijn aan de straatzijde niet gewenst.

Detailering:

Een zorgvuldige hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt aanbevolen.

Materiaal:

Het gebouw dient overwegend in baksteen te worden opgericht, al dan niet gekeimd en gedeeltelijk afgedekt met een traditionele dakafdekking, zoals pannen, gedeeltelijk is een platte afdekking mogelijk.

Eventueel toepassen van dakpannen in de gevel kan de hogere wanden verzachten en een meer dorpse uitstraling van het gebouw geven.

Kleur:

Aangezien de bestaande aangrenzende bebouwingen ingetogen zijn in kleur- en materiaalgebruik, zal het gebouw zeker een opvallende plaats innemen aan het plein. De kleuren dienen daarom niet te sterk te contrasteren met de bestaande wanden. Te denken valt aan diverse eigentijdse lichtere tot rode (roodbruine) aardtinten, eventueel aangevuld met donkerder baksteen accenten en wit.

#### Referentiebeelden appartementengebouw



*Groter gebouw opgeknipt in kleinere volumes met tussenleden, verschillende kleuren baksteen, kappen en verticale plat afgedekte elementen*



*Groter gebouw opgeknipt in kleinere volumes met en zonder tussenleden, verschillende kleuren in de gevel, o.a. dakpannen in de gevel*

*Maar geen parkeerkelder onder het gebouw en wel een hogere begane grondlaag ten behoeve van commerciële ruimten*



*Begane grondplint met opbouw in andere kleur en/of materiaal als dakpannen op de gevel, kleurdiversiteit in de gevel, uitkragende balkons*

*Maar te monolithisch en geheel plat gedekt is ongewenst*

#### Beeldkwaliteit openbare ruimte

De ligging van het gebiedje aan de rand van het dorp en tegen een fietsroute is de inspiratie geweest voor de noordelijke rand van het buurtje. Een inrichting van de groene ruimte van gras met bomen refererend naar een boomgaardje, versterkt de dorpse en landelijke sfeer.

#### Algemeen:

Handhaven / versterken van grasbermen.

Aanplant nieuwe bomen om structuren te versterken.

#### Materialisering en kleur:

Materialisering in aansluiting op bestaande woonstraten en Vrijthof met betonnen c.q. gebakken elementenverharding doorzetten. Burggraaf als één element beschouwen: materialisering van de Burggraaf overal gelijk tot aan het uitbreidingswijkje. Momenteel is dat asfalt. Nader uit te werken overeenkomstig gemeentelijke uitgangspunten.

#### Groen:

Lage heesters in plantstrook met transparant scherm van bomen in het "Pieterpad". Groen vak met heesters tussen parkeervakken. Gras met verstrooide bomen.

#### Verlichting:

Nader uit te werken overeenkomstig gemeentelijke uitgangspunten.

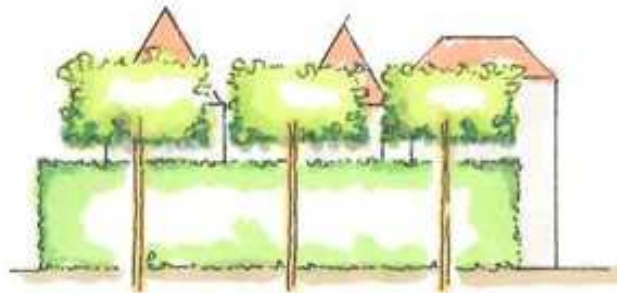
Referentiebeelden:



*gras met bomen*



*boom als transparant scherm aan het "Pieterpad"*



*bomen als transparant scherm aan het "Pieterpad"*



## 6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

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

Het stedenbouwkundig plan krijgt met het voorliggende bestemmingsplan een juridisch-planologische vertaling in een verbeelding met bijbehorende regels die plaats van functie en bebouwing en randvoorwaarden voor de uitvoering vastleggen met daarbij een toelichting op het stedenbouwkundig plan en de relevante milieukundige aspecten.

Omdat het momenteel heel lastig is om een goede marktconforme visie te ontwikkelen, is het wenselijk om een flexibel bestemmingsplan te hebben. Landelijke politieke onduidelijkheid en financiële beperkingen zorgen er voor dat per seizoen de kaarten anders kunnen liggen. Dit betekent dat de juridische vertaling niet heel strak zal zijn, maar ruimte zal moeten bieden aan andere woningtypen dan die waaraan op dit moment wordt gedacht. Hierdoor wordt voorkomen dat een plan, in welke vorm dan ook, onuitvoerbaar is.

### 6.1 Algemeen

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

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

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

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangsregels en slotregel.

### 6.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Voor een aantal begrippen bevat de SVBP 2012 de begripsbepalingen; in enkele gevallen zijn de in de gemeente gebruikelijke definities opgenomen.

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving gegeven wordt van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven, vervolgens worden, indien nodig, de andere aan de grond toegekende functies genoemd. Soms is het nodig een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" op te nemen, waarin een verdere uitleg over de omschrijving van de bestemming wordt gegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels wordt beschreven hetgeen gerekend wordt tot een strijdig gebruik van zowel de grond als de bouwwerken.

Bij sommige bestemmingen wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de regels.

Indien nodig wordt geregeld dat voor het uitvoeren van sommige werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is.

Om de gewenste flexibiliteit in het plan aan te brengen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemmingen wonen' en verkeer'.

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid ontstaat voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de situering van de verkeersontsluiting binnen het op de verbeelding aangegeven vlak, te wijzigen, respectievelijk de situering van de woningen er op aan te passen.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

##### Anti-dubbeltelregel

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

##### Algemene bouwregels

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

##### Algemene afwijkingsregels

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

##### Algemene procedureregel

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

#### Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

##### Overgangsrecht

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

##### Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## 7. (VOOR)OVERLEG

Van 8 maart tot en met 22 maart 2012 heeft een concept stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf voor eenieder ter inzage gelegen. De daarop ingekomen reacties, over onder andere een te smal en onaantrekkelijk "Pieterpad", het ontbreken van geschikte speelruimte, te weinig groen, aantasting van privacy van de bewoners aan de Grotestraat en de tuinen op het noorden, hebben aanleiding gegeven om het plan aan te passen.

Dit aangepaste plan is op 27 juni 2012 ter informatie aan eenieder gepresenteerd.

Resultaat van de ontwerpfase.

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd in de gemeenterubriek en in de Nederlandse Staatscourant. Gedurende een periode van zes weken kan van het plan kennis worden genomen en eventuele zienswijzen worden ingebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt eveneens toegezonden naar provincie, en waterschap Aa en Maas.

P.M.

Bijlage 1: Voorlopig Inrichtingsplan



## **BEHANDELING ZIENSWIJZE GELUID**

De ingediende zienswijze voor het aspect geluid zijn hieronder samengevat weergegeven. Het antwoord op de zienswijze is direct eronder opgenomen.

Zienswijze Achmea Rechtsbijstand, namens de familie Vloet (De Wildeman) Door appellanten is aangegeven dat zij een horecagelegenheid met een zaal exploiteren. Over een onbepaalde termijn zal de zaak worden overgedragen worden van vader op zoon en dochter. Als binnen de geluidcontour van het horecabedrijf een mogelijkheid tot het bouwen van een woning wordt gecreëerd, zal dit onherroepelijk leiden tot klachten en tot aantasting van de bestaande rechten van het bedrijf.

Op basis van het onderzoek uitgevoerd door het RMB mag het muziekgeluidsniveau ten hoogste 72 dB(A) bedragen. Bij dit niveau wordt voldaan aan de grenswaarden. Gelet op de toekomstige situatie is dit niveau te laag en niet reëel. Niveaus tussen 80 en 90 dB(A) zijn wel representatief voor de gewenste toekomstige activiteiten.

Appellant juicht de ontwikkeling van Vierlingsbeek toe maar er moet wel rekening worden gehouden met zijn belangen. De huidige ontwikkeling zal zijn bedrijfsvoering beperken en een goed woon- en leefklimaat kan niet worden gegarandeerd.

### *Zienswijze Dorpsraad Vierlingsbeek*

De Dorpsraad geeft aan dat in het plan onvoldoende rekening is gehouden met (toekomstige) bedrijfsactiviteiten van De Wildeman. De geplande woningen beperken de activiteiten van de horeca-inrichting.

### **Antwoord zienswijzen**

De inrichting bestaat nu uit een cafégedeelte en een zaal. In 1999 is een melding voor het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer gedaan bij de gemeente Boxmeer. Naast het meldingsformulier is een tekening gevoegd. Op basis hiervan blijkt dat de melding betrekking heeft op een inrichting bestaande uit een café, een activiteitenruimte en een hotelaccommodatie. De ruimte die nu als zaal aanwezig is zou omgebouwd worden tot hotel bestaande uit zes kamers met douche en toiletvoorzieningen. Deze melding is op 22 juni 1999 geaccepteerd en is als bijlage bijgevoegd. De verbouwing heeft niet plaatsgevonden. Er is ook geen melding ingediend waarmee de gewenste verbouwing van de zaal tot hotel ongedaan is gemaakt.

In het ontwerpbestemmingsplan is bij de beoordeling van het woningbouwplan het onderzoek van het RMB naar het muziekgeluid van de zaal van de inrichting betrokken. Echter, uit het dossier blijkt dat er in de gemelde (vergunde) situatie geen sprake is van een zaal, maar van een hotelaccommodatie en dat er in eerste instantie in het ontwerpplan ten onrechte is uitgegaan van een zaal. Er is daarom geen grond om de invloed van de geluidsuitstraling van muziek uit de zaal van de inrichting te betrekken. De beoordeling van de invloed van het bouwplan op de inrichting en omgekeerd, moet plaatsvinden op basis van de situatie zoals gemeld in 1999.

Bij het bestemmen van nieuwe geluidsbestemmingen nabij bedrijven is de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een belangrijk hulpmiddel. In deze publicatie zijn richtafstanden gegeven tussen activiteiten/bedrijven en geluidsgevoelige objecten voor diverse milieuaspecten

, waaronder geluid. Als de afstand tussen een activiteit/bedrijf en een geluidsgevoelig object voldoet aan de richtafstand dan is er geen onacceptabele geluidhinder te verwachten.

Uit bijlage 1 van de brochure, welk als bijlage is toegevoegd, blijkt dat de activiteiten van de inrichting vallen onder SBI-code 55, specifiek 5511, 5512 en 554. Voor het aspect geluid is voor deze categorieën van activiteiten een richtafstand van 10 meter aangegeven. Gelet op de activiteiten van de inrichting is deze afstand tussen de inrichting en de nieuwe woningen voldoende om hinder te voorkomen. Dit wordt hieronder toegelicht.

Het woningbouwplan bevindt zich aan de achterzijde van de inrichting, ten zuiden. Het café ligt aan de voorzijde van de inrichting. Uit de melding van 1999 en uit het milieucontrolerapport van 16 december 2010 blijkt dat in het café geen muziekgeluid van meer dan 80 dB(A) wordt gevoerd.

Gelet op de afstand tot het woningbouwplan, de afscherming van bestaande woningen en gebouwen zal het geluid vanuit het café niet leiden tot hinder bij de nieuwe woningen.

Tussen het café en het hotel is een activiteitenruimte aanwezig. Niet blijkt dat in deze ruimte activiteiten plaatsvinden die geluidsrelevant zijn voor de omgeving. Daarnaast is tussen deze ruimte en het woningbouwplan een bestaande woning met schuur gelegen. De activiteiten zullen daarom niet leiden tot hinder bij de nieuwe woningen. Het hotel is aan de achterzijde van het café

gelegen op korte afstand van het woningbouwplan. De afstand tussen de achterzijde van het hotel en de dichtst bijgelegen nieuwe woning is circa 11 meter (zie figuur bijlage 3). Hiermee wordt net voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Op basis van de melding uit 1999 blijkt dat er geen geluidsrelevante activiteiten in het hotel plaatsvinden. Vanuit de kamer en de natte ruimten (toilet en douche) is geen relevante geluidsemisatie te verwachten die tot geluidhinder voor de omgeving zullen leiden.

Het hotel zal geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat bij de woningen.

De nieuwe woningen zullen geen beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van de inrichting. De inrichting kan aan de milieunormen blijven voldoen zonder maatregelen.

De zienswijze zijn ongegrond.