

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'.

Nummer:

8b.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2013;

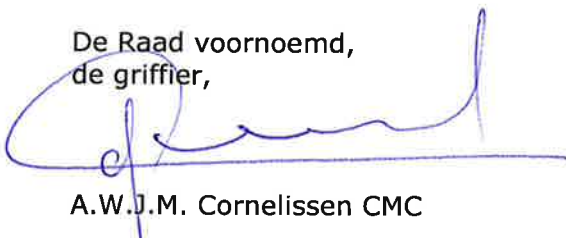
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit en als zodanig gewaarmerkte 'nota van zienswijzen';
2. het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof' vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP12VibAVrijthof.ON01, met in acht name van de wijzigingen zoals die zijn opgenomen in de als zodanig gewaarmerkte 'nota van zienswijzen';
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal via een anterieure overeenkomst geregeld is;
4. voor het plangebied het beeldkwaliteitplan vast te stellen zoals dat is opgenomen in (hoofdstuk 5 van) de toelichting van dit bestemmingsplan.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 25 april 2013.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen CMC

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'.

Nummer:

8b.

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 5 maart 2013

Aanleiding

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan reeds is opgenomen zijn er binnen de kern Vierlingsbeek planologische mogelijkheden voor 54 woningen. Een groot deel van deze woningbouwmogelijkheden ligt op particuliere gronden. Voor realisatie van deze woningen is de gemeente afhankelijk van de eigenaren. Tot 2020 zouden er in Vierlingsbeek 93 woningen bij gebouwd moeten worden. Er is dus nog behoefte aan plancapaciteit voor tenminste 39 woningen. Er vanuit gaande dat ook een aantal woningen binnen de bestaande planologische mogelijkheden niet worden gerealiseerd voor 2020, is een wat grotere plancapaciteit dan 39 woningen wenselijk.

Het plan Achter het Vrijthof bestaat uit maximaal 35 woningen; 19 grondgebonden woningen (1^e en 2^e fase) en 14 appartementen (3^e fase). Dit plan speelt sterk in op de huidige vraag naar betaalbare grondgebonden starterswoningen en past binnen het aantal nog te realiseren woningen.

Vanwege die betaalbaarheid worden dergelijke woningen op percelen van beperkte omvang. Een plan voor starterswoningen is daarmee een plan dat een relatief grote dichtheid heeft. Een locatie dicht bij het centrum is daarvoor zeer geschikt: in het centrum van een dorp staat de bebouwing doorgaans dichter op elkaar dan aan de buitenranden.

Gelet op de uitgangspunten van de welstandsnota dient bij ontwikkelingsgebieden uw raad criteria vast te stellen op basis waarvan kwalitatieve plantoetsing kan plaatsvinden. In dat verband is een beeldkwaliteitparagraaf geschreven en in procedure gebracht. In deze paragraaf, die opgenomen is in de toelichting, zijn de beleidskaders vastgelegd voor de verschijningsvorm, de architectuur, van de voorgestane ontwikkeling.

Nadere toelichting

Na een inspraakronde, naar aanleiding waarvan het plan op grote delen op verzoek van omwonenden is gewijzigd, is het ontwerpbestemmingsplan op 18 december 2012 gepubliceerd. In de periode van 19 december 2012 tot en met 29 januari 2013 heeft het plan ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen hebben diverse mensen, bedrijven en instellingen gebruik gemaakt.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Om de beoogde woningbouw en de aanleg van de daarvoor benodigde infrastructuur juridisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Rol van de gemeente

Beslisser

Alternatieven en afwegingen

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is een 'nota van zienswijzen' opgesteld waarnaar wij hierbij verwijzen. In de nota van zienswijzen worden de zienswijzen kort

samengevat en wordt daar een reactie op gegeven met direct daar op volgend een conclusie. Deze conclusie kan zijn dat het bestemmingplan op onderdelen moet worden aangepast, respectievelijk de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn. Er zijn geen reacties ontvangen die betrekking hebben op de beeldkwaliteitsparagraaf.

Wettelijke basis

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

Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieovereenkomst worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het plan voldoet aan de criteria zoals die zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In dat verband is een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Daarmee worden de kosten en (financiële) risico's bij de initiatiefnemer gelegd.

Afstemming andere projecten / derden

Het nieuwbouwproject 'Achter het Vrijthof' is niet in het bestemmingsplan 'Vierlingsbeek' meegenomen omdat dit bestemmingsplan primair een conserverend karakter kent.

Voorlichting

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden na voorafgaande publicatie gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Zij die zienswijzen hebben ingebracht en zij die bezwaren hebben tegen de aangebrachte wijzigingen kunnen in beroep bij de Raad van State.

Voorstel

Wij stellen voor:

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de 'nota van zienswijzen';
2. het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof' vast te stellen overeenkomstig het ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP12VIbAVrijthof.ON01, met in acht name van de wijzigingen zoals die zijn opgenomen in de 'nota van zienswijzen';
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal via een anterieure overeenkomst geregeld is;
4. voor het plangebied het beeldkwaliteitplan vast te stellen zoals dat is opgenomen in (hoofdstuk 5 van) de toelichting van dit bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

de burgemeester,

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp: Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'.

Horen de volgende bijlagen:

- | | |
|--|--|
| 1. r-ver/2013/1662 | raadsbesluit |
| 2. r-ver/2013/171, 213,417,
738, 854, 859, 860, 861,
914, 930, 938, 940 en 945 | ingekomen zienswijzen |
| 3. r-ver/2013/868 | nota van zienswijzen |
| 4. r-ver/2012/7448 | regels ontwerpbestemmingsplan |
| 5. r-ver/2012/2954 | toelichting ontwerpbestemmingsplan
(incl. beeldkwaliteitplan) |
| 6. r-ver/2012/15755 | verbeelding ontwerpbestemmingsplan |
| 7. r-ver/2013/2044 | Situatiekaartje |

Bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof' Behoort bij raadsbesluit d.d. 25 april 2013**Nota van zienswijzen.**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter het Vrijthof' is op 18 december 2012 gepubliceerd in:

- a. gemeenterubriek Boxmeers Weekblad
- b. Nederlandse Staatscourant
- c. www.ruimtelijkeplannen.nl en
- d. www.boxmeer.nl

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

Het ontwerp lag ter inzage in de periode van 19 december 2012 tot en met 29 januari 2013 in het gemeentehuis te Boxmeer en was tegelijkertijd raadpleegbaar op de sites genoemd onder c. en d.

Bovendien is het plan digitaal aangekondigd bij het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord Brabant.

Ook de dorpsraad Vierlingsbeek is schriftelijk geïnformeerd. De dorpsraad heeft een analoog exemplaar ter inzage gelegd in de bibliotheek te Vierlingsbeek.

De Crisis en herstelwet is van toepassing.

Voorafgaande aan de vaststellingsprocedure heeft van 8 maart tot en met 22 maart 2012 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 flink aan te passen. Dit aangepaste plan is op 27 juni 2012 aan eenieder gepresenteerd.

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen hebben de volgende mensen, bedrijven en instellingen gebruik gemaakt:

leeswijzer

Eerst wordt kort samengevat welke zienswijzen zijn ingebracht. Direct daarna wordt onze reactie geformuleerd met daaraan gekoppeld de eventuele aanpassingen in de regels, verbeelding en/of toelichting, respectievelijk de beoordeling of de zienswijze gegrond of ongegrond is.

1. Plus Verbeten Vierlingsbeek B.V. Vrijthof 15.

De exploitant van de supermarkt aan het Vrijthof brengt de laad- en losproblematiek alsmede het nijpende parkeertekort op het Vrijthof onder de aandacht.

De ontwikkeling achter het Vrijthof ziet men als kans om vooromschreven problemen aan te pakken maar moet helaas constateren dat dat niet, althans in onvoldoende mate, gebeurt.

Een tijdelijke oplossing wordt voorzien dat een deel van het exploitatiegebied in te richten als manoeuvreerruimte en parkeerplaats.

Reactie.

De gemaakte opmerking is in de fase van het planontwerp al onderkend en er zijn ook wijzigingen in het plan aangebracht om een deel van het probleem mede op te lossen. Aan de noordzijde van het Vrijthof wordt een deel van het bestaande terrein heringericht en uitgebreid met een aantal parkeervoorzieningen. Het plan voorziet in de aanleg van 77 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte bedraagt 73 parkeerplaatsen, of 69 als rekening

wordt gehouden met dubbelgebruik. Er worden dus 4 tot 8 extra parkeerplaatsen aangelegd.

De momenten waarnaar verwezen wordt, kermis en het muziektfestival, respectievelijk momenten dat het nabije zalencentrum zwaar bezet is dan wel de kerk aan de zuidzijde van het Vrijthof druk bezocht wordt, zijn dermate incidenteel dat er geen aanleiding is om hiervoor structurele maatregelen te treffen. Fysiek is de omgeving te beperkt om structurele uitbreidingen voor het manoeuvreren met opleggers op te vangen in de incidentele situatie dat het Vrijthof bezet is. In het plan is wel rekening gehouden met voldoende manoeuvreerruimte voor een vrachtauto met oplegger achter Concordia en het appartementengebouw langs.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

De verbetering van de ontsluiting van de supermarkt voor het laden en lossen kan aan de toelichting worden toegevoegd. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de regels of de verbeelding.

Zienswijze ongegrond.

2. Burggraaf 7, mevrouw Jacobs.

De eigenaresse van Burggraaf 5 en 7 heeft met de gemeente afspraken gemaakt met betrekking tot het gebruik van haar gronden ten behoeve van de afwatering van percelen in dit projectgebied. Zij geeft aan dat zij door deze afspraken in de toekomst niet wil worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden van de gronden door de toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Zij wenst die afspraken genuanceerd weergegeven in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Reactie.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in de waterparagraaf aangegeven hoe met het hemelwater en vuilwater wordt omgegaan in het plan. Alleen in incidentele gevallen, bij zeer hevige regenval die in de berekeningen naar verwachting gemiddeld eens per 10 jaar voorkomen, zal hemelwater dat niet meer past in het reeds overgedimensioneerde infiltratieriool, oppervlakkig afstromen naar de bedoelde gronden. Dit hemelwater is afkomstig vanuit de omgeving van het Vrijthof en niet een direct gevolg van de ontwikkeling in het plangebied. Ten aanzien van de ontwikkeling in het plangebied en rekening houdend met het hemelwater dat in de huidige situatie ook al naar het plangebied afstroomt, wordt al een overgedimensioneerd infiltratieriool aangelegd (groter dan noodzakelijk voor de ontwikkeling).

Bij veranderingen in het gebruik van de bedoelde gronden zal rekening gehouden moeten worden met deze overloopfunctie of er moet elders een gebied gevonden zijn die deze overloopfunctie kan overnemen. Afspraken hierover hebben geen relatie met het plangebied en behoeven daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen te worden.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

3. Dorpsraad Vierlingsbeek.

De dorpsraad formuleert een reactie die twee onderwerpen betreft: die met betrekking tot de inrichting van het gebied, respectievelijk tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'.

In dit kader worden uiteraard alleen de reacties verwerkt op het ontwerpbestemmingsplan.

- a. inbreng grond door de gemeente.

Onder verwijzing naar diverse andere bouwprojecten in de kern Vierlingsbeek vindt men het vreemd dat juist dit stukje onbebouwde grond in Vierlingsbeek wordt ingebracht voor woningbouwontwikkeling.

Reactie.

Voorop gesteld dat door de dorpsraad de gekozen locatie niet één keer in de vooroverleggen ter discussie is gesteld, is de locatie achter het Vrijthof een locatie die direct aansluit op het centrum van Vierlingsbeek en zich uitstekend leent voor een aanzienlijk deel starterswoningen. Er bestaat momenteel een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen, die vanwege die betaalbaarheid op percelen van beperkte omvang geplaatst moeten zijn. Een plan voor starterswoningen is daarmee een plan dat een relatief grote dichtheid heeft. Een locatie dicht bij het centrum is daarvoor zeer geschikt: in het centrum van een dorp staat de bebouwing doorgaans dichter op elkaar dan aan de buitenranden.

Het plan Soetendaal is een plan met vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime tot zeer ruime kavels. Het gehele plangebied is bouwrijp gemaakt. Aanpassingen binnen dit plangebied zouden tot verdichting leiden die slecht aansluit op de omliggende woningen en de noodzakelijke herverkaveling met aanpassing van de ontsluiting bovengronds en ondergronds werkt kostenverhogend.

In het plan Merletgaarde zijn nog slechts 3 maisonnettes voor starters te koop. Deze woningen zijn niet grondgebonden zoals in het plan Achter het Vrijthof. Voor grondgebonden woningen bestaat een andere groep geïnteresseerden dan voor appartementen.

Op de locatie van de oude gemeentewerf e.o. kunnen maximaal 20 woningen gerealiseerd worden. Wij hebben op dit moment prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van Vrijthof.

De plangebieden Siebert en Klaphekken zijn niet meer in het bestemmingsplan 'Vierlingsbeek' opgenomen. Het plan Siebert omdat dit plan niet uitvoerbaar is gebleken, het plan Klaphekken omdat dit strijdig is met de Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan reeds is opgenomen zijn er binnen de kern Vierlingsbeek planologische mogelijkheden voor 54 woningen. Een groot deel van deze woningbouwmogelijkheden ligt op particuliere gronden. Voor realisatie van deze woningen is de gemeente afhankelijk van de eigenaren. Tot 2020 zouden er in Vierlingsbeek 93 woningen bij gebouwd moeten worden. Er is dus nog behoefte aan plancapaciteit voor tenminste 39 woningen. Er vanuit gaande dat ook een aantal woningen binnen de bestaande planologische mogelijkheden niet worden gerealiseerd voor 2020, is een wat grotere plancapaciteit dan 39 woningen wenselijk. Het plan Achter het Vrijthof bestaat uit maximaal 35 woningen; 19 grondgebonden woningen (1^e en 2^e fase) en 14 appartementen (3^e fase). Dit plan speelt sterk in op de huidige vraag naar betaalbare grondgebonden starterswoningen en past binnen het aantal nog te realiseren woningen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- b. In de tweede alinea van paragraaf 2.3 (ontwikkeling) wordt opgemerkt dat er ruimte is gereserveerd voor de bevoorrading van het zalencentrum en van de supermarkt.
De dorpsraad heeft haar twijfels omtrent de fysieke uitvoering en bruikbaarheid van de maatregelen bij evenementen als de westzijde van het Vrijthof afgesloten is. De dorpsraad zou graag rijcurvesimulaties zien.

Reactie.

Er zijn rijcurvetekeningen gemaakt voor de route achter Concordia en het appartementengebouw langs. Hierbij is uitgegaan van een trekker met oplegger (totale lengte 17,15m) en van een vrachtauto met aanhangwagen (totale lengte 19,25m). Voor deze voertuigen blijkt ook tijdens evenementen op het Vrijthof, voldoende manoeuvreerruimte te zijn, waarbij gebruik wordt gemaakt van de rabatstrook/voetpad hoek Vrijthof/Schepenbank. Wellicht zal er enkele keren 'gestoken' moeten worden maar dat hoeft geen probleem te zijn. Er is echter geen mogelijkheid om te keren. De momenten dat het Vrijthof bezet is zijn zo incidenteel, dat er geen aanleiding is om hiervoor structurele maatregelen te treffen. De rijcurven worden als bijlage toegevoegd.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen.

Zienswijze ongegrond.

- c. In de tweede alinea van paragraaf 2.3.1. wordt opgemerkt dat er ruimte is voor een kleine opbouw op geprojecteerde bebouwing op de hoek van de Vrijthof en Schepenbank. Men ziet graag een duidelijker omschrijving van deze bouwmogelijkheid.

Reactie.

Verwezen wordt naar artikel 3.2.1 onder d. van de regels behorende bij het bestemmingsplan waarin het volgende is opgenomen:

'ter plaatse van de specifiek bouwaanduiding 'verhoging hoogte' mag tot een maximale oppervlakte van 120 m² de maximale goot- en bouwhoogte 13 respectievelijk 14 meter bedragen.'

Hiermee is voldoende objectief en meetbaar weergegeven welke ruimte wordt gelaten voor de extra dakopbouw. Voor de leesbaarheid zal deze opbouw in paragraaf 2.3.1. worden opgenomen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Tekstuele aanvulling in de toelichting in paragraaf 2.3.1.

Zienswijze ongegrond.

- d. parkeren op eigen terrein niet vrijblijvend laten maar als een verplichting in het bestemmingsplan opnemen.

Reactie.

Voor het parkeren wordt er vanuit gegaan dat er 1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt aangelegd en dat in totaliteit voldaan wordt aan een voldoende aantal parkeerplaatsen, een en ander conform de inrichtingstekening. Dit wordt opgenomen in de leveringsakte van de betreffende bouwkavels.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze gedeeltelijk gegrond.

- e. Het open karakter van de Burgraaf wil men graag bewaren door de woningen aan de noordzijde van het plangebied verder van deze weg te leggen, respectievelijk de bouwhoogte te verlagen van 11 naar 10 meter.

Reactie.

Voor de karakteristiek van dit gedeelte van de Burggraaf is gekeken naar de Burggraaf vanaf de Grotestraat tot aan het kruispunt met de Hogeweg. Niet alleen bij de Grotestraat staat aan weerszijde de oude bebouwing tot tegen het pad, maar ook nabij de Hogeweg staan de oude boerderijen tot tegen de weg dan wel tot maximaal 5 m uit de as van de weg. Karakteristiek voor dit gedeelte van de Burggraaf is dus dat bebouwing juist heel dicht op de weg staat. Omdat een woning direct tegen de rand van de weg in de huidige tijd minder courant zal zijn, is ervoor gekozen om voor de woningen een klein stukje privéruimte te bieden. Meer tuin voor de woning doet juist afbreuk aan de karakteristiek van de Burggraaf. Overigens zou meer tuin voor de woningen ten koste gaan van ruimte achter de woningen waardoor de Burggraafwoningen te dicht bij de aangrenzende rijenwoningen komen te staan wat ten koste gaat van de privacy en de resterende achtertuin niet meer past in een dorps karakteristiek.

Voor de hoogte van de woningen was uitgegaan van voldoende flexibiliteit om aantrekkelijke woningen op deze locatie te kunnen maken. Het zal heel knap zijn om de woningen te kunnen zien liggen vanuit de richting Groeningen en 1 m lager maakt daarin geen verschil. Gaande over de Burggraaf is 1 m hoogteverschil wel voelbaar. Het ontwerp dat reeds gemaakt is voor de oostelijke halfvrijstaande woningen overschrijdt de 10 m niet. In overleg met de ontwikkelaar is de hoogte terug gebracht naar 10,50 m.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Bouwhoogte maximaliseren op 10,50 m.

Zienswijze gegrond.

- f. Omdat het plan gefaseerd gerealiseerd zal gaan worden, vreest men verval en verloedering van de onbebouwde percelen, respectievelijk van de oude boerderij aan het Vrijthof. De dorpsraad ziet graag een termijn in het faseringsplan waarbinnen alle gronden vlak zijn gemaakt en ingezaaid zijn met gras dan wel semiverhard met puin.

Reactie.

De ontwikkelaar zal de bestaande bebouwing slopen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, rekening houdend met eisen vanuit flora- en faunawetgeving. De gronden zullen dan vlak gemaakt worden en ingezaaid met gras. Dat zal ook gebeuren met de onbebouwde bouwpercelen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- g. De dorpsraad kan zich vinden in de in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteit maar wenst uitdrukkelijk onder de aandacht te brengen dat bij de woningen aan de Burggraaf dezelfde hoogtebepalingen en voorgevelrooilijn blijven gelden en dat het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied niet minder wordt dan met de halfvrijstaande woningen.

Voor het wijzigingsgebied wordt gesteld dat er maximaal 5 woningen zouden mogen worden gerealiseerd en het aantal appartementen zou niet mogen worden verhoogd. Daarnaast worden er voorstellen gedaan voor de parkeernormering omdat voorkomen moet worden dat er parkeerproblemen ontstaan zodra van die flexibiliteit gebruik wordt gemaakt.

Reactie.

Voor de flexibiliteit voor de woningen aan de Burggraaf geldt dat deze op directe wijze is opgenomen binnen het bouwvlak van de halfvrijstaande woningen. Dit betekent dat hetzelfde bouwvlak blijft gelden met dezelfde hoogtebepalingen als voor de halfvrijstaande woningen.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zal de 'overcapaciteit' van 4 parkeerplaatsen, bij gelijkblijvende parkeernormering, in het totale uitvoeringsplan worden gehandhaafd. Er zullen niet meer appartementen worden gerealiseerd dan waar het huidige plan in voorziet.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen.

Zienswijze ongegrond.

- h. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich café De Wildeman. Er is onderzoek gedaan naar mogelijke hinder van het café op de nieuw te bouwen woningen, respectievelijk de invloed van de nieuwe woningen op de exploitatie van dit café.
De dorpsraad heeft ernstige twijfels of het onderzoek op de juiste manier is uitgevoerd, respectievelijk wel voldoende rekening is gehouden met de wens van café De Wildeman om in de nabije toekomst de activiteiten uit te breiden.

Reactie.

Zie de reactie onder nummer 5.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- i. In paragraaf 4.1.4 van de toelichting staat geen waar geen is bedoeld.
Reactie: de tekst wordt aangepast.

- j. In een tekstfragment onder paragraaf 4.2.4 wordt opgemerkt dat het mogelijk is in een bepaalde situatie meerdere parkeervoorzieningen te treffen. De dorpsraad wenst dat dit als keiharde eis wordt opgenomen in het plan.

Reactie.

Zie het gestelde onder g.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- k. Beeldkwaliteit, toepassing van materialen.
De dorpsraad vindt dat niet perse houten kozijnen toegepast kunnen worden. Ook andere materialen zijn toelaatbaar mits deze een gelijkwaardige uitstraling hebben.

Reactie.

Toegevoegd kan worden: "of goedgekend ander materiaal".

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Toevoegen aan de toelichting.

Zienswijze gegrond.

- l. Men ziet graag ook een verplichting tot het hebben en houden van een groene erfafscheiding op de zijdelingse perceelsgrenzen van de 2 eindwoningen die grenzen aan het achterterrein.

Reactie.

De kavelnummers 7 en 21 die aan de achterzijde grenzen aan het openbaar gebied zullen worden voorzien met een hekwerk met beplanting.

De kavelnummers 1,2,15 en 16 zullen gedeeltelijk van een groene beplanting worden voorzien. Dit wordt in de leveringsakte opgenomen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen.

Zienswijze ongegrond.

- m. De dorpsraad wenst dat er een verplichting wordt opgenomen, ook voor de opvolgende bewoners, om een groene erfafscheiding te plaatsen en te houden.

Reactie.

Het behoud van een groene erfafscheiding zal in de leveringsakte met een overnameverplichting voor opvolgende eigenaren worden vastgelegd

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Aan de toelichting wordt de handhavingsplicht van de groene erfafscheiding toegevoegd.

Zienswijze gegrond.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen.

- n. Onder 5.2 begint het artikel met 7.2.1. De 7 behoort een 5 te zijn.

Reactie

Dat is juist, de nummering wordt aangepast.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting

De artikelnummering onder 5.2 wordt aangepast.

- o. De Dorpsraad wenst dat op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid de meest actuele parkeernota wordt gehanteerd.

Reactie.

Uiteraard wordt op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, de dan actuele parkeernota gehanteerd.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen.

Zienswijze ongegrond.

- p. Bij gebruik van de flexibiliteit in het plan dient het aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied en op eigen terrein tezamen niet minder bedragen dan in het huidige plan opgenomen is. Daarnaast zou bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen een parkeereis van 2 parkeerplaatsen per woning gesteld moeten worden, onder verwijzing naar de CROW normen van 2012.

Reactie

Inzake het aantal parkeerplaatsen geldt dat de 'overcapaciteit' van 4 parkeerplaatsen, bij gelijkblijvende parkeernormering, in het totale uitvoeringsplan wordt gehandhaafd, bij gebruikmaking van de flexibiliteit. Ook in die situatie geldt dat er 1 of 2 parkeerplaats(en) op eigen terrein wordt (worden) aangelegd. Dit wordt dan opgenomen in de leveringsakte van de betreffende bouwkavels.

Er ligt momenteel een aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied die door gebruikers uit de omgeving kunnen worden gebruikt. In het nieuwe plan zijn daar extra parkeerplaatsen aan toegevoegd. Daarnaast wordt het voor de bewoners van de Grotestraat mogelijk om het eigen erf aan de achterzijde met de auto te bereiken waarmee deze bewoners op eigen erf parkeergelegenheid kunnen creëren.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

4. Grotestraat 40 – 42 – 44 – 46 de families Smits, Verbeeten en Hawinkels.

Deze bewoners schrijven allen een nagenoeg gelijke brief waarin zij hun zienswijzen toelichten. Daarom wordt hier al deze brieven in één keer behandeld.

- a. Men vindt het vreemd dat juist dit gedeelte van Vierlingsbeek wordt bebouwd terwijl er op zoveel andere plekken ook gebouwd kan worden. Men wil graag dat het stukje natuur bewaard blijft.

Reactie.

Zie het gestelde onder 3.a.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- b. Men heeft grote twijfels of er wel behoefte is aan deze woningen. Onder verwijzing naar een nog op te stellen woningbehoefteonderzoek ziet men graag een nadere onderbouwing.

Reactie.

Zie voor de reactie onder 3.a.

Verder wordt verwezen naar de door de dorpraad ingediende zienswijzen met betrekking tot het beheer van het onbebouwde terrein.

Reactie.

Verwezen wordt naar het gestelde onder 3.f.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- c. Fasering.

Men wenst dat aan de westzijde van het projectgebied wordt gestart met de woningbouw en dat er geen steekhoudende argumenten zijn om aan deze zijde te beginnen.

Reactie.

In de toelichting zijn de argumenten voor de fasering genoemd. Omdat de zienswijze niet aangeeft waarom deze argumenten niet steekhoudend zijn, kan er ook geen antwoord worden gegeven op deze opmerking. De zienswijze bevat ook geen enkel argument voor een fasering vanuit de oostkant. De in het bestemmingsplan opgenomen optie biedt voor de bewoners van de Grotestraat de meeste zekerheid.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- d. Weg achter de percelen aan de Grotestraat

De mensen wensen dat het huidige voetpad niet wordt vervangen door een straat vanwege de toename van verkeersonveiligheid en akoestische hinder.

Men heeft ook geen behoefte aan de nieuwe weg om het eigen perceel van de achterkant bereikbaar te maken om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Er ontstaat weer een gevaarlijke verkeerssituatie nu de voetgangerssluis aan het einde van het huidige pad vervalt, als gevolg van het verkeer dat vanaf de Grotestraat richting centrum gaat.

Reactie.

Het zogenaamde 'Pieterpadpad' achter de woningen aan de Grotestraat wordt opgewaardeerd tot woonstraat om daarmee de nieuw te bouwen woningen (nrs. 1 t/m 7) te kunnen ontsluiten. Bij een eerder plan werd aangegeven dat het huidige pad opgewaardeerd zou moeten worden: meer ruimte en meer groen. De weg in het plan (30-km regiem) die er nu voor in de plaats is gekomen, is feitelijk niet veel meer dan dat. Daarbij is tussen de rijbaan en de achterste perceelsgrenzen van de percelen aan de Grotestraat een 2 m brede groenstrook opgenomen die de weg aankleedt, de mogelijkheid biedt om beplanting te plaatsen die de privacy van de bewoners van de Grotestraat vergroot en veilige ruimte biedt bij het verlaten van het perceel aan de achterzijde. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt over deze nieuwe weg omdat er maar een klein aantal woningen op ontsloten wordt en een deel van de woningen ook parkeren op eigen terrein heeft dat ontsloten wordt vanaf het achterterrein en niet vanaf de nieuwe weg. De hoeveelheid geluid die daarmee gepaard gaat is dan ook uiterst beperkt.

Men wil niet de mogelijkheid oppakken om wel op eigen terrein (achtertuinten van circa 24 m diep tot aan het hoofdgebouw) te gaan parkeren maar men vraagt anderzijds tot voor kort wel om meer parkeerplaatsen in het openbaar gebied omdat men problemen heeft met parkeren aan de Grotestraat.

Door de verbreding van het pad tot een smalle weg is er meer ruimte gekomen voor voetgangers en fietsers en neemt het gevaar af. Door de groenstrook tussen de weg en de achterste perceelsgrens is een veilige ruimte gecreëerd voor het verlaten van de percelen aan de Grotestraat aan de achterkant.

De dorpsraad Vierlingsbeek heeft recent in haar zienswijze op het bestemmingsplan Vierlingsbeek gewezen op het parkeer-doorstroomprobleem Grotestraat 40-66. Al eerder had de dorpsraad dit punt ingediend als knelpunt voor het Verkeersveiligheidsplan. De in het bestemmingsplan Achter het Vrijthof voorziene straat achter de woningen Grotestraat 40 t/m 48, ontsluit de achterzijde van de betreffende percelen. Dit biedt de bewoners de mogelijkheid om parkeergelegenheid op eigen terrein aan te leggen. Dit kan een bijdrage leveren aan het oplossen van het probleem in de Grotestraat.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- e. De nieuw te bouwen woningen zullen door inkijk de privacy en het woongenot aantasten en het uitzicht vervuilen

Reactie.

Een eerder stedenbouwkundig plan is juist aangepast om het geformuleerde ongerief te beperken.

Op de eerste plaats moet opgemerkt worden dat de bestaande woningen aan de Grotestraat een achtertuin hebben van tenminste 25 m diepte. Daarin staan diverse aanbouwen en bijgebouwen waarbij een aantal woningen zelf een zeer beperkte relatie heeft met de eigen achtertuin. De nieuwe woningen staan 10 tot 12 m van de achterste perceelsgrens van de Grotestraat af. De afstand tussen de bestaande woningen (zonder aanbouwen) en de nieuwe woningen is daarmee minimaal 35 m. Dit is zeer ruim voor huidige begrippen. De nieuwe woningen worden in deze opzet met de voorgevel naar de achtertuinen aan de Grotestraat gericht. Het zicht op de achtertuinen wordt vanaf de begane grond helemaal weggenomen door de bestaande erfafscheidingen van de percelen aan de Grotestraat. Om het verlies aan privacy vanuit de verdieping te beperken is de goothoogte van de rijwoningen aan de straatzijde verlaagd tot maximaal 4 m. Door de ontwikkelaar zijn daarnaast woningen ontworpen waarbij de hoofdslaapkamer aan de tuinzijde is gelegen en aan de straatzijde een kleine 2^e slaapkamer met een badkamer. Voor daglicht in deze kamers zijn dakramen opgenomen. Daarbij is het plan zodanig opgesteld dat achter de percelen Grotestraat 40 tot en met 46 de woningen op de Burggraaf zijn georiënteerd en richting het noorden (en het zuiden)

uitkijken en niet richting het oosten. Achter de percelen aan de Grotestraat ligt hiermee de zijkant van de halfvrijstaande woning en de achtertuin. De ontwikkelaar heeft daarnaast een ontwerp laten maken voor deze woning waarbij de naar de Grotestraat gerichte zijgevel op de verdieping een raam bevat met ondoorzichtig glas in het trappenhuis.

In de inrichting van de straat is met het opnemen van een groenstrook de mogelijkheid gemaakt om bomen te planten die eveneens het zicht op de percelen van de Grotestraat beperken.

Met al deze maatregelen is de impact op de privacy van de bestaande bewoners tot het uiterste beperkt.

Ten aanzien van de uitzichtvervuiling moet opgemerkt worden dat in algemeenheid het wonen in een kern en zeker in de directe nabijheid van een centrum altijd aan veranderingen onderhevig zal zijn. In de nabijheid van een centrum zullen logischerwijs de grootste ontwikkelingen plaatsvinden.

Het (beperkte) zicht vanachter de dakramen op de etage geldt voor zowel de bewoners van de nieuwe als voor de bestaande woningen. Het wonen in een kern brengt nu eenmaal met zich mee dat niet alle privacy kan worden beschermd.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- f. Beweerd wordt dat de waarde van de bestaande woningen zullen dalen door de ontwikkelingen in de nabijheid.

Reactie.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in de geleden schade ingevolge artikel 6.1 Wro (planschade) worden ingediend.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- g. Door de aanleg van de nieuwe weg neemt het risico van inbraak en dieftal toe.

Reactie.

Ook in de bestaande situatie zijn de achtertuinen bereikbaar. Hoewel de overheid de randvoorwaarden voor een veilige woonomgeving zo goed mogelijk probeert in te vullen, heeft daarnaast ook de individuele gebruiker van een pand ook zijn/haar verantwoording. Anderzijds staan er nu een aantal woningen met de voorkant naar de percelen aan de Grotestraat gekeerd waarmee er ook vanuit deze woningen enige mate van toezicht gehouden wordt of in ieder geval het gevoel zal geven dat er toezicht gehouden wordt.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

- h. Door het grote aantal aaneengesloten woningen wordt het dorpsgezicht aangetast. Binnen de kern Vierlingsbeek treft men, aldus briefschrijvers, nergens aaneengesloten bebouwing aan. Het groene karakter van de Burggraaf wordt er ernstig door aangetast.

Reactie.

Onder e. is al geformuleerd dat het stedenbouwkundig plan ingrijpend is aangepast naar aanleiding van reacties uit de omgeving. Mede daardoor is de gevoelige noordrand van het plan gebied ingevuld met halfvrijstaande woningen, afgewisseld met een groen

(speel-)veld waar een rijtje woningen achter is geplaatst. Dat in de bestaande kern nergens aaneengesloten woningen worden aangetroffen is onjuist. Als willekeurig voorbeeld noemen we hier de woningen aan de Grotestraat 52 t/m 58, Spoorstraat 10 t/m 22 en de Pastoor Jansenstraat 5 t/m 21.

- i. Het geprojecteerde speelveld is aan de kleine kant en er is geen rekening gehouden met de wensen van de kinderen. Het speelveld is aan de doorgaande weg gesitueerd. Men wenst dat het veld direct in de 1^e fase al wordt gerealiseerd.

Reactie.

Het veldje aan het Pieterpadpad is geen speelveld dat is aangelegd door de gemeente. In het plan is een groene ruimte opgenomen dat kan worden ingericht als speelveld voor heel jonge kinderen. Op korte termijn vindt een overleg plaats met kinderen uit de omgeving en een vertegenwoordiger van het gemeentebestuur.

Het veldje wordt bij het woonrijp maken van de 1^e fase meteen meegenomen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- j. Tijdens 'het kuppe van Jeu' werd duidelijk dat een overgrote meerderheid van de aanwezigen tegen de plannen waren. Om die reden wordt ernstig getwijfeld aan de aanwezigheid van voldoende draagkracht in de kern Vierlingsbeek.

Reactie.

De gemeente heeft onder andere de verantwoordelijkheid om, in afweging van belangen, juridisch-planologisch te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van haar gemeente. Op dit moment is er onder andere een grote behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen voor starters in Vierlingsbeek. Zoals hiervoor al beredeneerd is, is er op dit moment geen andere locatie beschikbaar waar een dergelijk type woningen beter passend gerealiseerd kan worden. Daarnaast geven de binnengekomen zienswijzen de gemeente ook geen aanleiding om te twijfelen aan draagvlak voor de voorgestane ontwikkeling.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

5. Grotestraat 38, Café restaurant De Wildeman.

Door de rechtsvertegenwoordiger van de eigenaren 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.

Reactie.

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. Ten onrechte is in eerste instantie in het ontwerpplan dus uitgegaan van een zaal. Het is daarom niet juist om de invloed van de geluidsuitstraling van muziek uit de zaal te betrekken. De beoordeling van de invloed van het bouwplan op de inrichting en omgekeerd, moet uiteraard 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 (hotel) vallen onder SBI-code 55, specifiek 5511 (hotel en pension), 5512 (conferentieoord) en 554 (café, bar). 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. Het café ligt aan de voorzijde. 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. Hiermee wordt 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 geluidsemmissie 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 zonder maatregelen blijven voldoen.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

In de toelichting de rapportage van het RMB opnemen,

Zienswijze ongegrond.

6. Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap reageert positief op het plan. Er worden voldoende maatregelen getroffen om wateroverlast en met name schade te voorkomen.

Reactie.

Geen reactie nodig.

7. Vrijthof 3 en 4 Van Loon.

Beide families schrijven een gelijke brief waardoor deze uiteraard tegelijk behandeld worden.

- a. Grote twijfels worden geuit omtrent de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Door het ontbreken van een behoefte-onderzoek is er geen enkel zicht op haalbaarheid. Er zou worden gebouwd voor de leegstand, getuige de moeizame van verkoop /verhuur van de woningen in het project Merletgaarde, respectievelijk de stil gelegde projecten aan het Hulder en de onverkoopbare kavels in de Vierlingh.

Een flexibel bestemmingsplan is een zwakgebod.

Reactie.

Verwezen wordt naar de reactie zoals vermeld onder 3.a (Dorpsraad).

De realisatie van het gebied zal in elk geval gefaseerd plaatsvinden.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- b. Het gebied vormt nu een groene oase in de kern van Vierlingsbeek. De weilanden moeten in ere worden gehouden.

Reactie.

Het kan niet ontkend worden dat het huidige groen een sfeer uitstraalt. De kwaliteit van het groen is echter niet van die aard beoordeeld dat behoud ervan het uitgangspunt zou moeten zijn. Het betreft hier licht verwilderde weilanden met beperkte gedateerde bebouwing zonder functie. De gemeente heeft daarbij onder andere de verantwoordelijkheid om, in afweging van belangen, juridisch-planologisch te voorzien in voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de bewoners van haar gemeente. Verschillende ook voor woningbouw in aanmerking komende locaties kunnen niet voldoen aan het gewenste bouwprogramma van betaalbare grondgebonden starterswoningen. Op andere locaties is de particuliere eigenaar van de gronden niet van zins een dergelijk programma te realiseren. Daarnaast wordt de gemeente door de provincie beperkt in de keuze van woningbouwlocaties doordat deze in haar beleid "stedelijke gebieden" heeft aangewezen waarbinnen stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Dit alles afwegende heeft geleid tot de keuze voor bebouwing van deze gronden. Zie ook de reactie onder 3.a..

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

- c. De aan te leggen infrastructuur zal leiden tot druk doorgaand verkeer en de kindvriendelijke omgeving doen veranderen in een drukke weg.

Reactie.

De omvang van het plan is gering en bevat geen doorgaande routes voor autoverkeer. Alleen bestemmingsverkeer zal van de straten in het plan gebruik maken. Daarbij wordt het plan via twee straten op de Spoorstraat ontsloten, zodat het verkeer wordt gespreid. De hoeveelheid verkeer zal erg klein zijn zeker in de straat waaraan Vrijthof 3 en 4 zijn gelegen. Er is geen aanleiding om problemen met de verkeersveiligheid te verwachten.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

d. Er wordt gepleit voor de start van het project in het westelijk deel van het plangebied om de (financiële) risico's niet bij de gemeente te laten.

Reactie.

In de toelichting zijn de argumenten voor de fasering genoemd.

De gemeente verkoopt de gronden aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is de partij die de gronden bebouwd. Daarvoor zijn zakelijke afspraken gemaakt welke in een overeenkomst zijn vastgelegd. Het financiële risico ligt hierdoor niet bij de gemeente.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

8. Klaphekken 4, Bekkers.

Briefschrijver vraagt zich af waarom dit project (en andere projecten) voorrang krijgt op het project aan de Klaphekken.

Reactie.

De woningbouw aan de Klaphekken wordt belemmerd door de aanwezigheid van bedrijfhinder in de directe nabijheid. Zodra die hinder is weggenomen kan het restant van de geprojecteerde woningen ook gebouwd worden. Over een grootschalig woningbouwproject aan de Klaphekken is eerder al besloten (zie bestemmingsplan 'Vierlingsbeek'), geen medewerking te verlenen.

Voor het overige zijn de zienswijzen niet gericht tegen het bestemmingsplan 'Achter het Vrijthof'.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.

Geen

Zienswijze ongegrond.

9. Grotestraat 56, dhr J.W. Koolen, mevr. P. Eijkman.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande verkeerssituatie: door een intensiever gebruik van de huidige weg ontstaat een onveilig situatie bij de achteruitgangen van de percelen aan de Grotestraat. Er zijn te weinig parkeerplaatsen opgenomen voor de behoefte die hier aanwezig is (de Grotestraat is te onveilig). Er wordt in het inrichtingsplan te weinig gedaan aan de veiligheid voor de schoolgaande jeugd.

Reactie

De weg achter Grotestraat 56 zal inderdaad intensiever worden gebruikt maar niet in die mate dat er een gevaarlijke situatie optreedt. De nieuwe route is een U-vormige omloop met een 30-km regiem.

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^[1]. Uitgaande van de vuistregel dat het spitsuur 10% is van de etmaalintensiteit, bedraagt de verkeersintensiteit in het drukste uur ongeveer 25 motorvoertuigen. Dit betekent dat gemiddeld ongeveer elke 2,5 minuut een auto passeert. Een deel van de woningen zal gebruik maken van de westelijke route. In de praktijk zal het dus rustiger zijn.

^[1] Bron: CROW-publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007

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

Er liggen momenteel een aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied die door gebruikers uit de omgeving kunnen worden gebruikt. In het nieuwe plan zijn daar extra parkeerplaatsen aan toegevoegd. Daarnaast wordt het voor de bewoners van de Grotestraat mogelijk om het eigen erf aan de achterzijde met de auto te bereiken waarmee deze bewoners op eigen erf parkeergelegenheid kunnen creëren.

Aanpassingen regels, verbeelding en/of toelichting.
Geen

Zienswijze ongegrond.

OVERZICHT.

Overzicht van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten gevolge van de ingebrachte zienswijzen:

a. Verbeelding:

- 1 Bouwhoogte bouwblokken woningen aan de Burggraaf wordt gemaximaliseerd op 10,50m

b. Toelichting

- 1 De verbetering van de ontsluiting van de supermarkt voor het laden en lossen wordt aan de toelichting toegevoegd.
- 2 In paragraaf 2.3.1. wordt een tekstuele aanvulling in de toelichting opgenomen (inzake opbouw hoek Vrijthof)
- 3 In paragraaf 4.1.4. wordt tekstuele wijziging gemaakt: 'geen' i.p.v. 'gen'.
- 4 In Hoofdstuk 5 wordt inzake de houten kozijnen toegevoegd: "of goedlijkend ander materiaal"
- 5 De rapportage van het RMB inzake De Wildeman wordt in de toelichting opgenomen.

c. Regels

- 1 De volgende tekstuele wijziging wordt doorgevoerd: onder art. 5.2: 5.2.1. i.p.v. 7.2.1

Boxmeer, 5 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris-directeur, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest