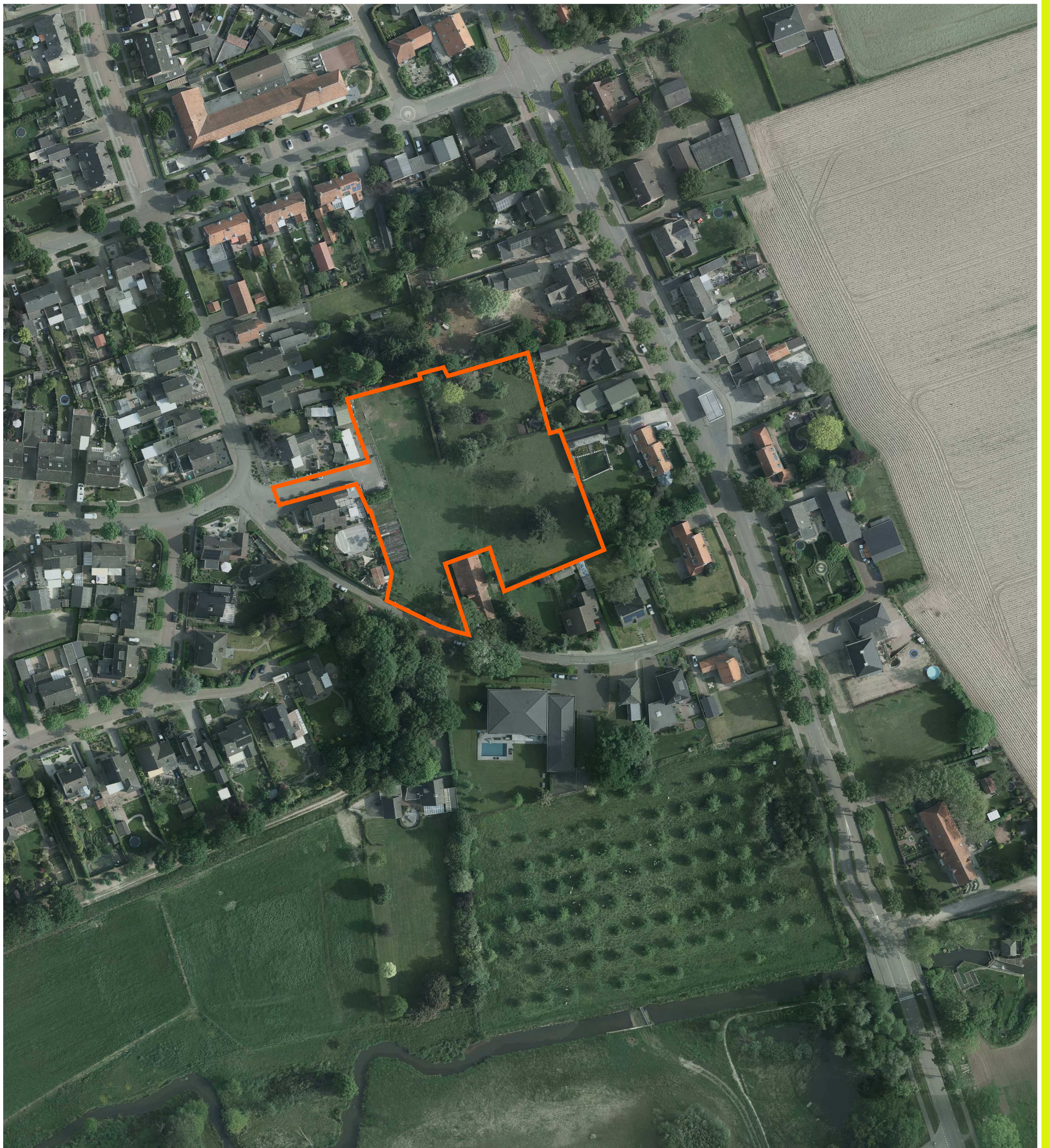


't Hulder Vierlingsbeek

Concept Stedenbouwkundig plan



Concept Stedenbouwkundig plan 't Hulder, Vierlingsbeek

Inhoud

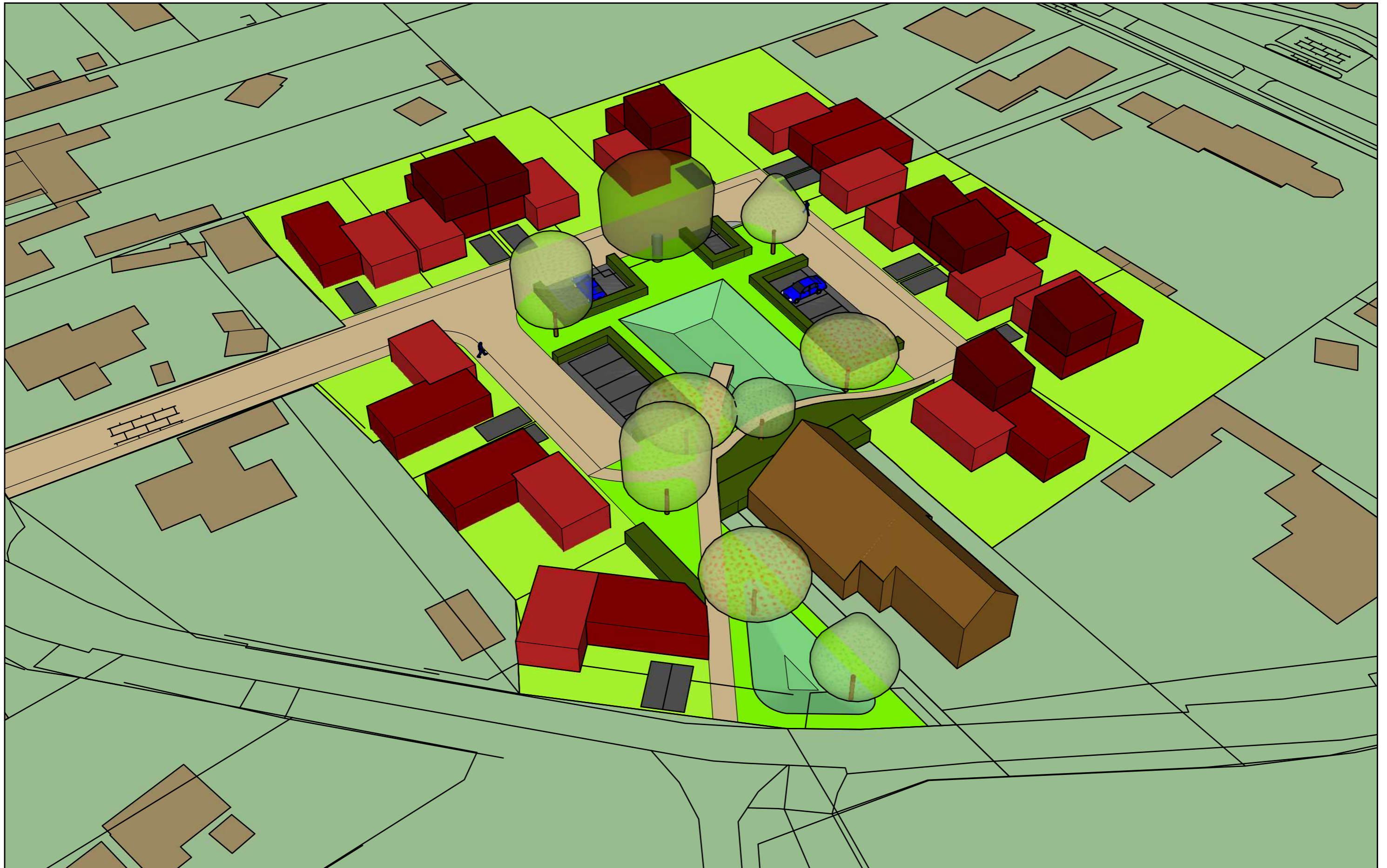
Concept Stedenbouwkundig plan

Concept Stedenbouwkundig plan vogelvlucht

Toelichting concept Stedenbouwkundig plan

Bijlage: presentatie bijeenkomst 8 april 2021





Woningbouwlocatie 't Hulder

In het zuidwestelijke deel van de bebouwde kom van Vierlingsbeek ligt, omgeven door achterkanten van woningen aan de Grotestraat en de Hulder, het woningbouwplan 't Hulder. Gelegen achter de woonpercelen is de locatie een echte inbreidingslocatie. Deze locatie heeft in 1998 bij de samenvoeging van de gemeente Vierlingsbeek met de gemeente Boxmeer haar functie als gemeentewerf verloren. Sinds de sloop van de opstallen in 2013 is het terrein met gras ingezaaid. In 2020 is de woningbouwlocatie met een gedeelte van de achtertuin van Grotestraat 100 uitgebreid ten einde de locatie een meer rechthoekige vorm te geven en een meer logische en fraaiere invulling met nieuwe woonpercelen mogelijk te maken.

Vanaf de beëindiging van het gebruik als gemeentewerf is herontwikkeling van de locatie als woningbouwlocatie beoogd. Door de jaren heen zijn verschillende plannen daarvoor uitgewerkt, voor een deel ook samen met de woningcorporatie Wonen Vierlingsbeek. Geen van de plannen werd om verschillende redenen ver genoeg uitgewerkt en gerealiseerd. Vooruitlopend daarop werd op de gemeentewerflocatie in het bestemmingsplan Vierlingsbeek wel al een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen opgenomen waarin maximaal 20 woningen werden toegestaan.

Op dit moment staat de gemeente Boxmeer voor een toegenomen forse bouwopgave waarvan een substantieel deel van de woningen in Vierlingsbeek wordt voorzien. Ontwikkeling van de locatie 't Hulder is daardoor weer relevant geworden. Ook de steeds weer opkomende interesse van verschillende inwoners van Vierlingsbeek om op deze locatie te kunnen gaan wonen, heeft de locatie als woningbouwlocatie steeds onder de aandacht gehouden.

Participatie

In 2019 is opnieuw gestart met de ontwikkeling van een woningbouwplan. Dit keer heeft de gemeente het gebied aangemerkt als pilotlocatie voor een intensievere betrokkenheid van potentieel geïnteresseerden en omwonenden bij het opstellen van het plan. De "pilot" lag hierin dat werkend aan verschillende projecten gelijktijdig uitgezocht werd welke werkwijze het beste zou kunnen worden gehanteerd om geïnteresseerden meer betrokkenheid bij het plan te geven en in een eerder stadium dan een concept stedenbouwkundig plan inbreng te hebben.

Er is een participatietraject opgestart waarvoor zogenaamde "voorkeursformulieren" zijn ontwikkeld. Dit zijn formulieren waarop voorkeuren aangegeven konden worden voor onder andere type en massa van de woningen en omvang van de percelen en de gewenste mate van een vastgestelde beeldkwaliteit enerzijds en anderzijds de inrichting met trottoirs, rabbatstroken, langs- en haaksparkeren en boom- en groenposities. Zowel de potentieel geïnteresseerden als de omwonenden konden deze voorkeursformulieren inleveren. Op basis van de ontvangen formulieren en aanvullend een gesprek met de omwonenden is het stedenbouwkundig plan opgesteld.

Beschermde fauna

Uit nader onderzoek naar de flora en fauna op deze locatie bleek dat het gebied bewoond werd door een das die zich normaliter niet binnen de bebouwde kom vestigt. Daarnaast bleek de locatie onderdeel uit te maken van het foerageergebied van een steenuil die zich op korte afstand in één van de achtertuinen ten noorden van de locatie gevestigd had.

Voor de das is een andere plek gevonden waar in de winter van 2021 een nieuwe burcht is aangelegd. De das heeft deze nieuwe woonplek op dit moment nog niet betrokken. Voor de steenuil diende bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan meerdere randvoorwaarden ten aanzien van type en omvang van het groen in het openbaar gebied gehanteerd te worden waardoor het woongebied ook als foerageergebied behouden blijft. Een minimaal benodigde hoeveelheid groenoppervlak (gras, wadi en struweel) aangevuld met 1 m brede en 1 m hoge hagen en minimaal 5 verschillende soorten hoogstam fruitbomen bepalen voor een groot deel de inrichting van het openbaar gebied.

Stedenbouwkundig plan

Hoofdlijn

De beperkte omvang van de locatie en de ingesloten ligging maken dat het gebied ontsloten kan worden met één auto-ontsluiting vanaf de T-splitsing Beekstraat-Hulder aan de westzijde van de locatie. Er wordt daarnaast voorzien in een voet-/fietspad naar het zuidelijke deel van de Hulder die tevens direct aansluit op het pad achter de percelen aan de Vlasakker en langs het beekdal van de Molenbeek. Dit voet-/fietspad kan tevens als calamiteitenpad gebruikt worden.

Waar in eerste aanleg gedacht werd aan een rondgaande straat door het plangebied met daar omheen de nieuwe woonpercelen met de achterkanten naar de bestaande woonpercelen, is bij de verdere uitwerking uiteindelijk gekozen voor het niet aanleggen van het zuidelijke deel van de rondgang. De ontsluiting van de percelen bestaat daardoor uit 2 doodlopende straatjes. Voordeel daarvan is een beperking van de hoeveelheid verharding die als gevolg van het kleine aantal woningen toch ook al uiterst weinig gebruikt zou gaan worden.

Straatprofiel en parkeren

Uit de voorkeursformulieren kwam naar voren dat velen een voor de voetganger van de rijbaan afgescheiden ruimte gewenst was in de vorm van een trottoir of rabatstrook. Vooralnog is in het plan gekozen voor een trottoir met oplopende en daardoor overrijdbare trottoirband: een "middenweg", maar ook een doelmatige oplossing. De rijbaan heeft daarbij de minimaal benodigde breedtemaat van 4,80 m gekregen. Bij de haakse parkeerplaatsen is de straat verbreed naar 6,0 m ten behoeve van het aangenaam manoeuvreren ten behoeve van het parkeren.

De hier genoemde maatvoering is min of meer globaal te noemen, bij de civieltechnische uitwerking van het plan zal het straatprofiel met de parkeerplaatsen verder gedimensioneerd worden.

Voor het aantal parkeerplaatsen zijn de parkeernormen gehanteerd zoals deze zijn vastgesteld in de Parkeernota Boxmeer 2015. Dat betekent voor vrijstaande woningen een norm van 2,3 parkeerplaatsen en voor halfvrijstaande woningen een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Bij elke woning dient daarbij 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd en in stand gehouden te worden.

Om de woonstraatjes niet te veel te belasten met een kerende of achteruit rijdende vuilniswagen is ervoor gekozen om voor het meest oostelijke straatje een centraal vuilinzamelingspunt te maken.

Water en groen

Het stedenbouwkundig plan bevat centraal in het gebied een groene ruimte met wadi voor de hemelwateropvang en een ontmoetingsplek. Deze groene ruimte is verder ingericht met de al eerder genoemde groenelementen van gras, struweel, hagen en (fruit)bomen ten behoeve van de steenuil. Ook langs het voet-/fietspad en de woning Hulder 7 is een groene scheg opgenomen die deze verbinding een meer open sfeer geeft en aanvullend ingericht is voor hemelwateropvang en groenelementen voor onder andere de steenuil.

Een bijzonder groenelement vormt de behouden 'Fagus sylvatica', een beuk, die rond 1940 geplant is op de zuidelijke zijdelingse perceelsgrens van Grotestraat 100. Bij een eerste bovengronds onderzoek is deze boom behoudenswaardig bevonden. Bij de verdere uitwerking zal bekeken worden of deze boom ook ondergronds voldoende gerespecteerd kan worden (denk aan conflicten tussen riool en leidingen en de bestaande boomwortels) zodat deze boom daadwerkelijk behouden kan worden.

De wadi's vormen een robuuste duurzame hemelwateropvang voor zowel het openbaar gebied als voor de woonpercelen.

Ook voor het groene deel van de openbare ruimte zal het een en ander verder gedimensioneerd worden bij de civieltechnische uitwerking waarin ook de keuze voor de beplantingssoorten gemaakt zal worden. Het gehele civieltechnische ontwerp zal te zijner tijd ook voor inspraak ter inzage worden gelegd.

Woningen

De woningen staan met de achterkanten naar de achterkant van de bestaande (omliggende) woningen. Op basis van de voorkeursformulieren en de daarin gevraagde perceelsoppervlakken met een oppervlakte van 200 tot 440 m² kan in het plan worden voorzien in 13 levensloopbestendige woningen. Bestemmingsplanmatig zal een flexibele regeling worden opgesteld waardoor het aantal woningen licht verhoogd zou kunnen worden wanneer kleinere kavels worden gewenst. Een maximum van 15 woningen lijkt mogelijk met dien verstande dat er ook voldoende parkeergelegenheid, in het openbaar gebied, aangelegd kan worden.

De woningen hebben een minimaal 3 m diepe voortuin met uitzondering van de westelijke woningen die een voortuin diepte van minimaal 2 m hebben. De voortuinen verzorgen niet alleen de privacy in de woningen doordat voorbijgangers op afstand van het voorraam worden gehouden. Het zou ten zeerste gewenst worden als de voortuinen met een groene inrichting ook een bijdrage leveren aan de groene woonsfeer in deze nieuwe straat.

De woningen kunnen deels uit maximaal één bouwlaag bestaan en deels kunnen een aantal woningen worden voorzien van een opbouw. De mogelijkheid voor een opbouw is afhankelijk van de diepte van het perceel. Uitgangspunt is namelijk dat de verdieping van het hoofdgebouw uit privacy-oogpunt op minimaal 10 m van de perceelsgrens met een bestaand woonperceel staat. Op verschillende percelen kan deze afstand van 10 m niet gehaald worden ten opzichte van de achterste perceelsgrens of de zijdelingse perceelsgrens en dus is op die percelen alleen een één-laagse bebouwing zonder opbouw mogelijk.

De maximale bouwhoogte is vastgelegd op 8,0 m.

De woningtypen vrijstaand, half vrijstaand en aaneengebouwd worden mogelijk geacht in het stedenbouwkundig plan. Opgemerkt wordt hierbij dat ook bij de aaneengebouwde woning een parkeerplaats op eigen terrein aangelegd dient te worden. Dit is bij een dergelijk woningtype alleen mogelijk als de parkeerplaats onder de verdieping aangelegd wordt. Parkeren in langsrichting in de voortuin wordt niet gewenst.

Qua beeldkwaliteit blijkt uit de voorkeursformulieren dat een meerderheid van de potentieel gegadigden de woningen minimaal "familie" van elkaar te laten zijn. De stijl dient nog nader bepaald te worden: er is even veel voorkeur voor een eigentijdse als voor een moderne bouwstijl. Beide zijn passend op een dergelijke inbreidingslocatie. De traditionele bouwstijl kent weinig liefhebbers.

Bijlage: Presentatie bijeenkomst 8 april 2021

Herontwikkeling locatie gemeentewerf voormalige gemeente Vierlingsbeek ('t Hulder)

Bijeenkomst 8 april 2021



Welkom & voorstellen

Doel

- Terugkoppeling participatie
- Presentatie Concept stedenbouwkundig plan
- Toelichting uitgiftestrategie

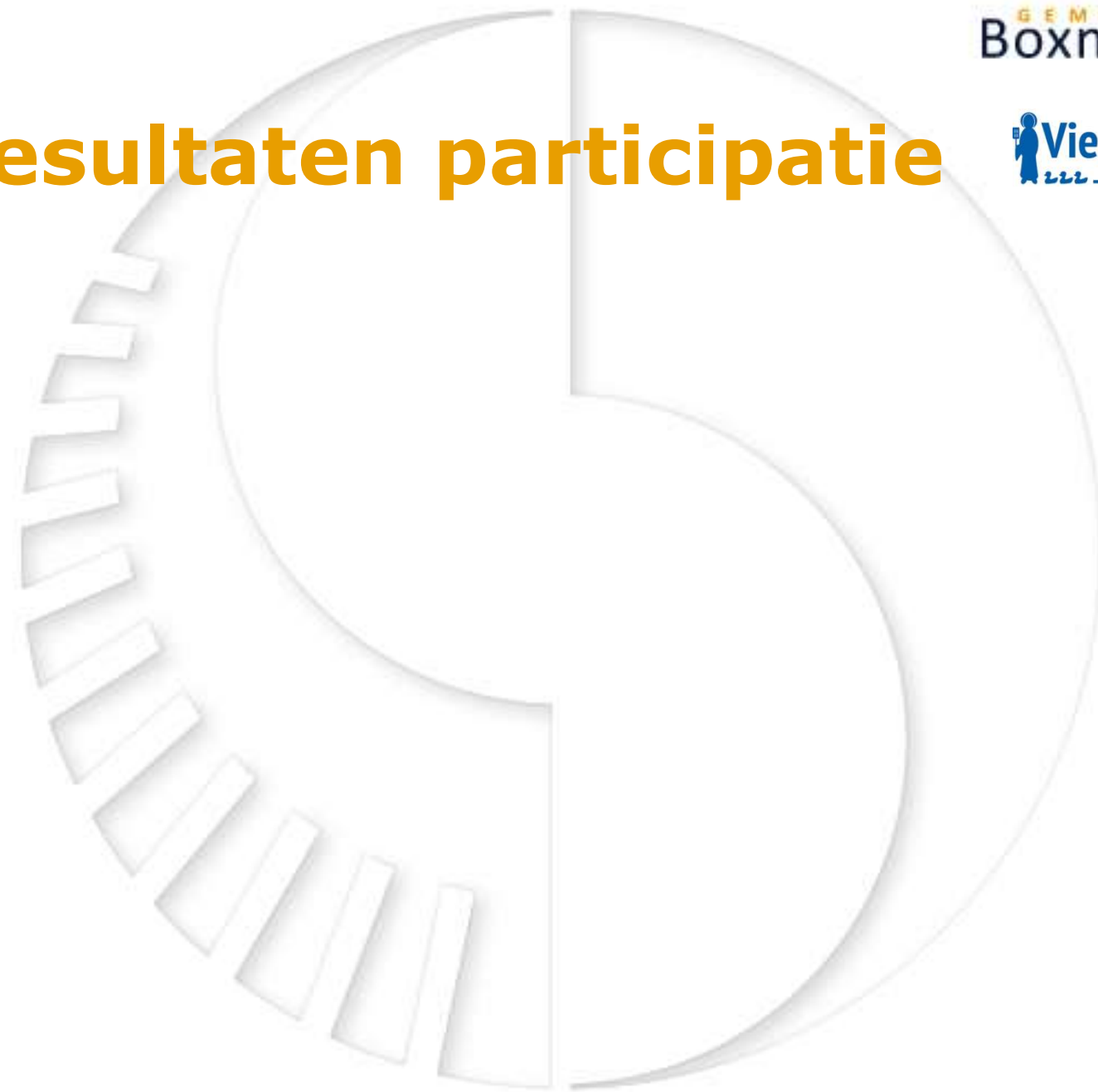


Agenda

- Resultaten participatie
- Concept stedenbouwkundig plan
- Uitgiftestrategie
- Vervolg
- Afsluiting



Resultaten participatie



Participatie

- Burger vroegtijdig betrekken bij planvorming
- Participatieladder
- Voor dit plan geldt dat participatie plaats vindt conform trede 3:

" Raadplegen en/of adviseren: de informatie wordt voorgelegd aan de burger. De burger wordt gevraagd om een advies. De gemeente koppelt terug wat er met dat advies is gedaan. De rol van de burger is die van adviseur. De gemeente beslist".

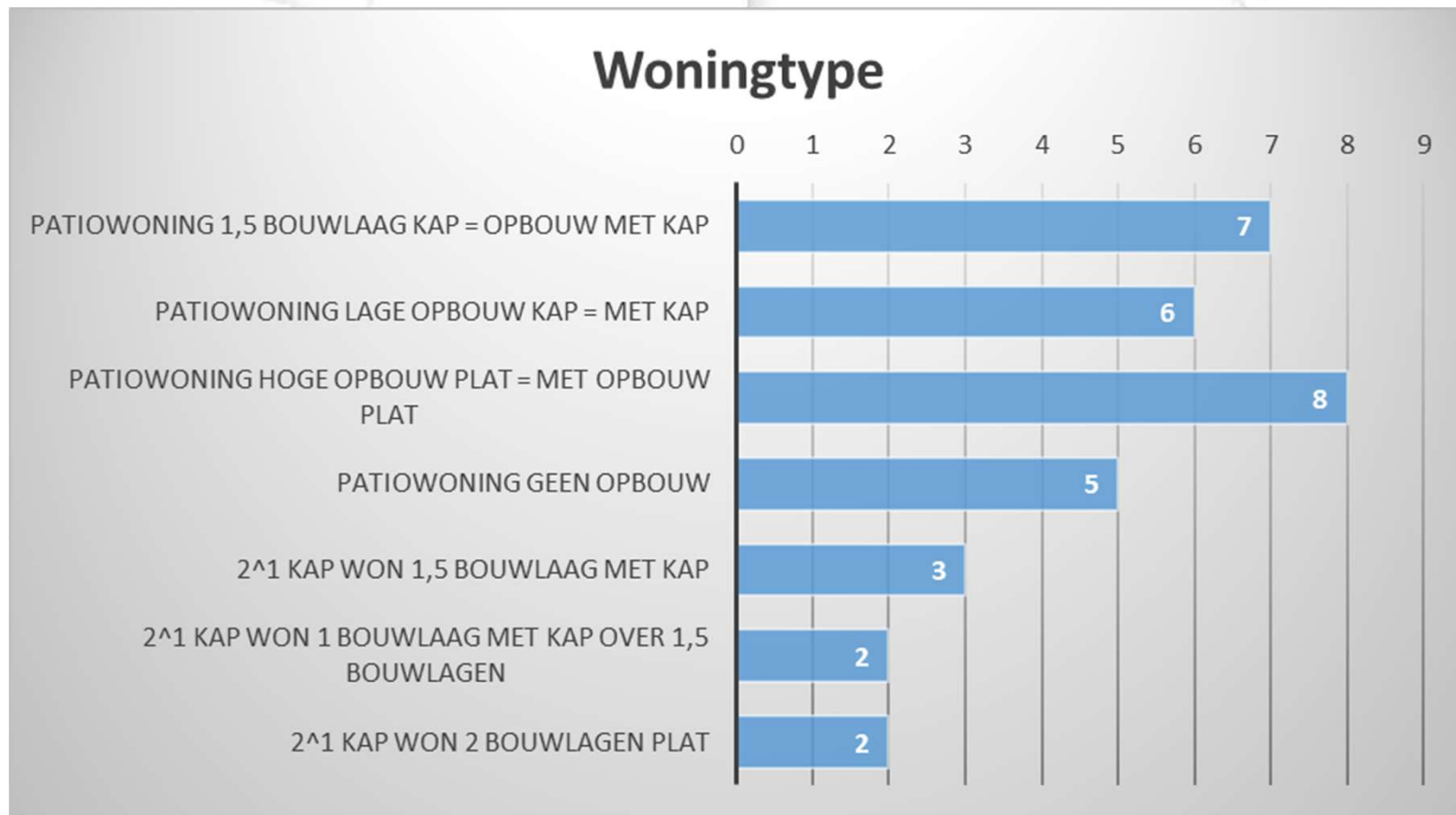


Resultaten participatie

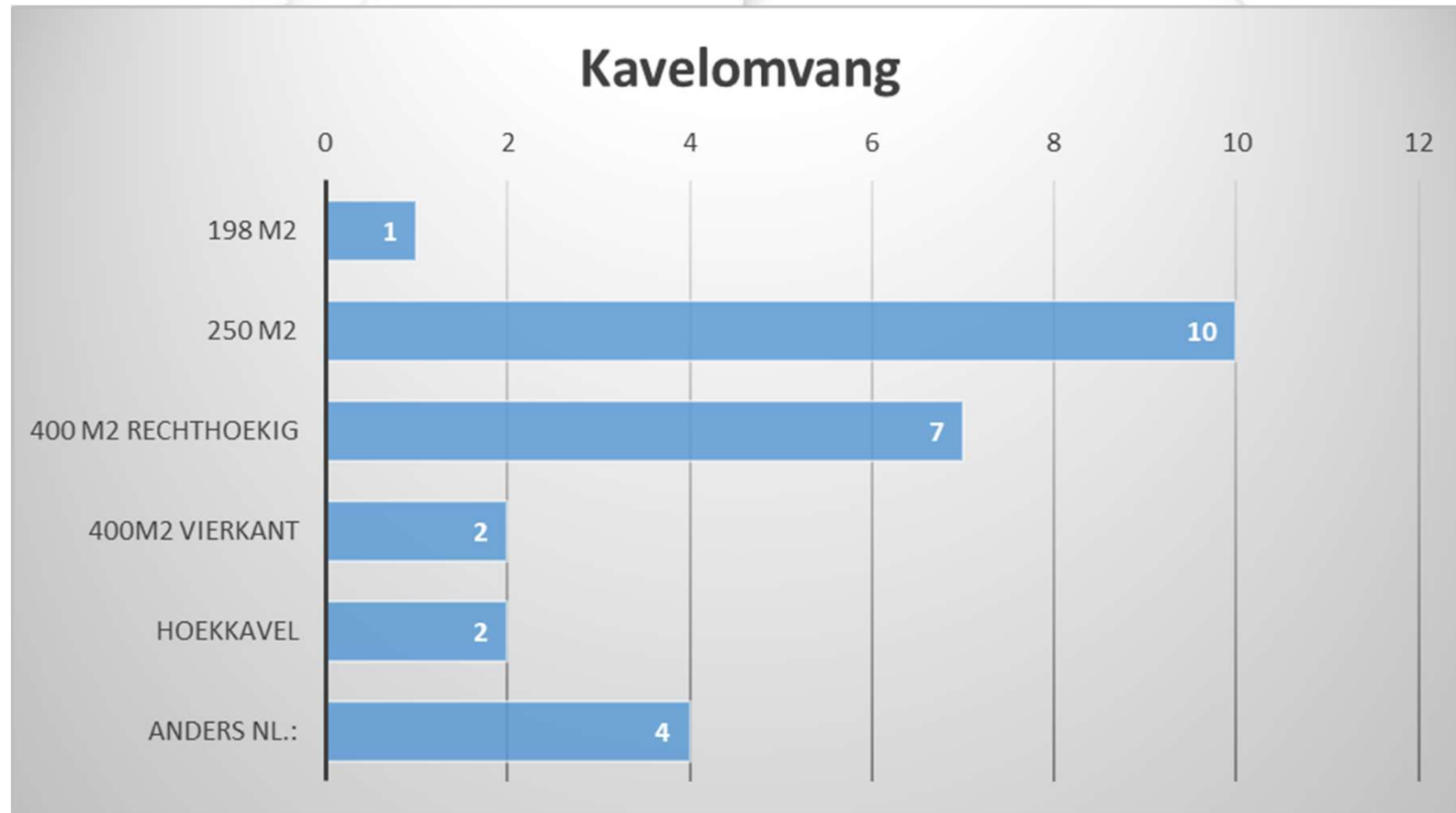
- Hoofdlijnen voorkeuren potentiële gegadigden
- Inspraak reactie van en overleg met omwonenden



Hoofdlijnen voorkeuren

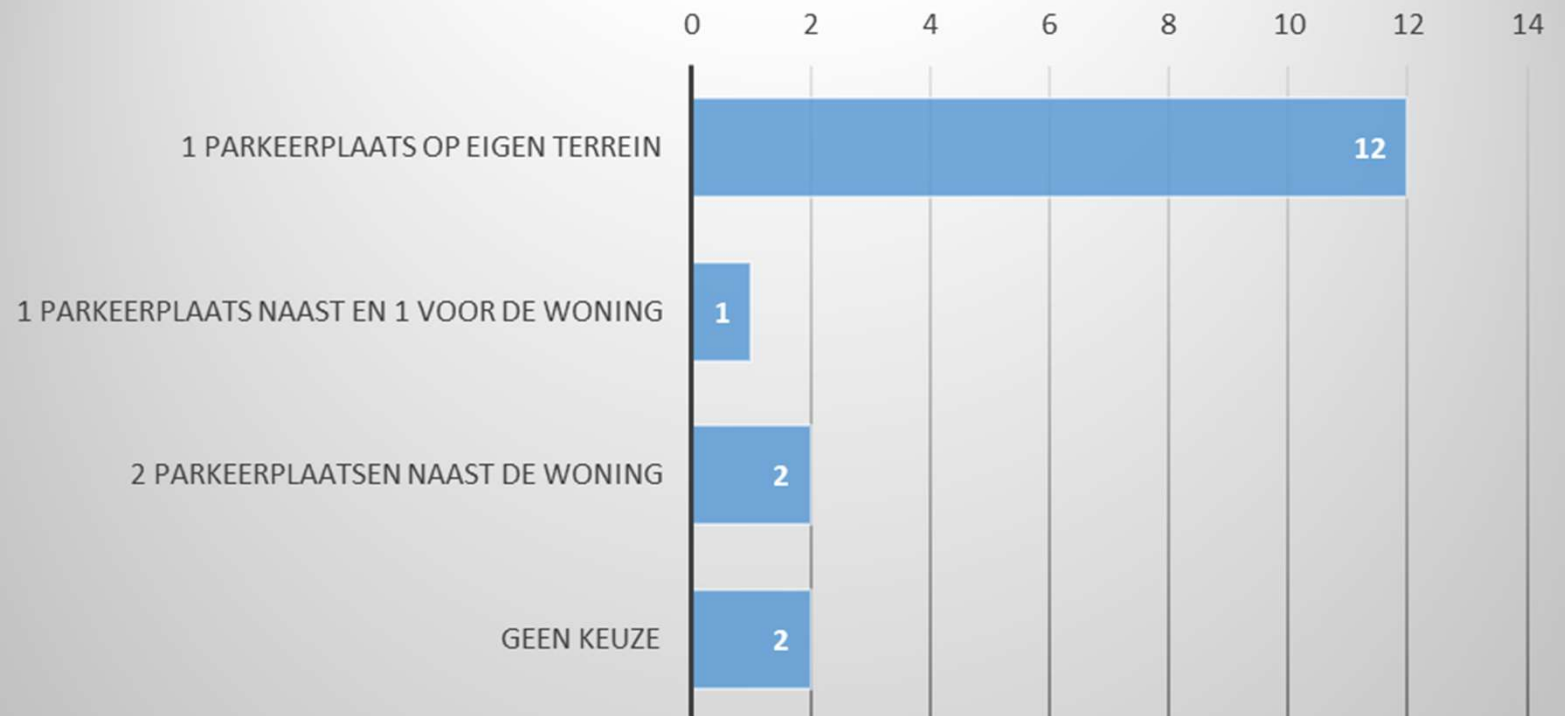


Hoofdlijnen voorkeuren

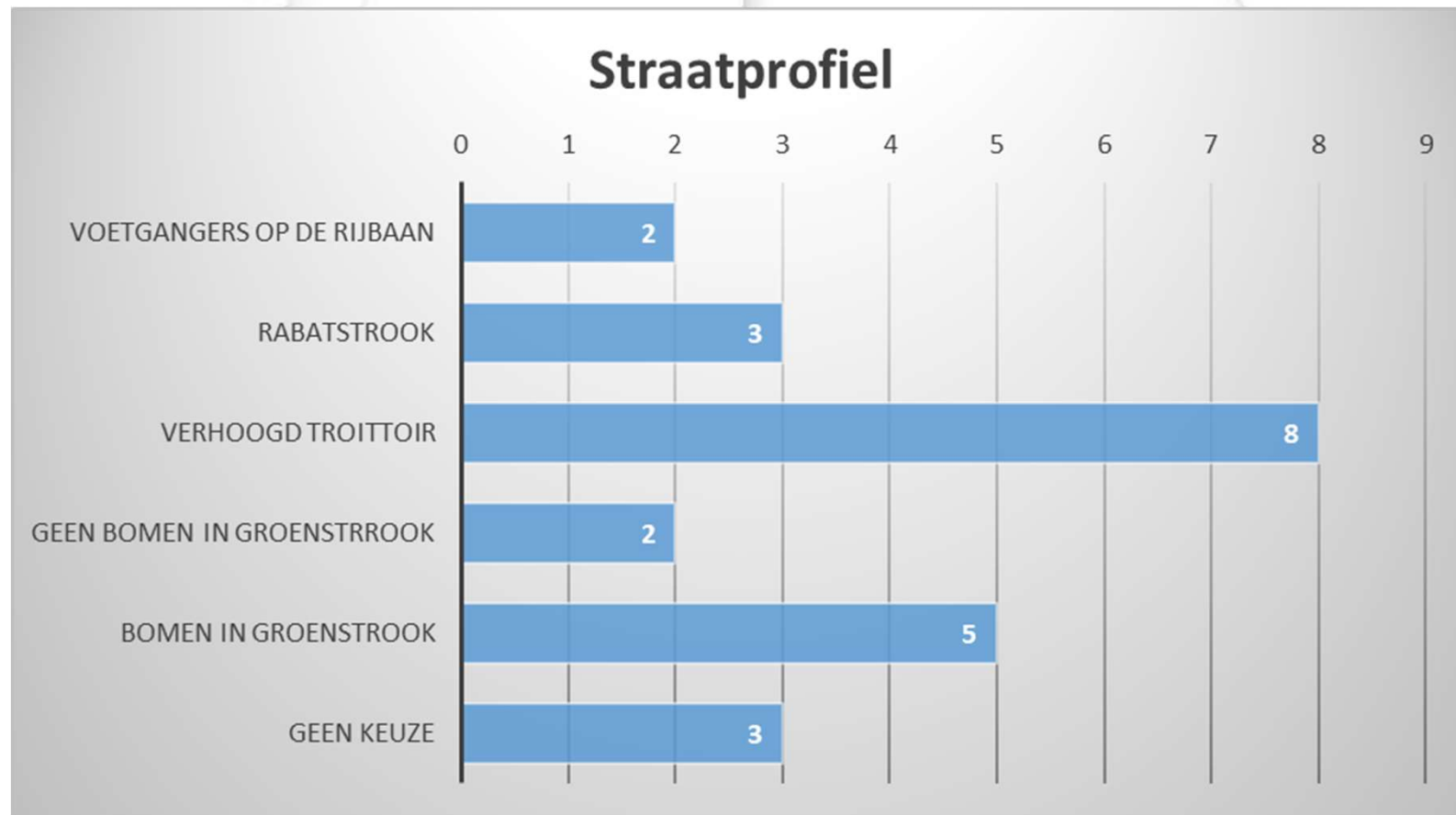


Hoofdpijnen voorkeuren

Parkeerplaats eigen terrein

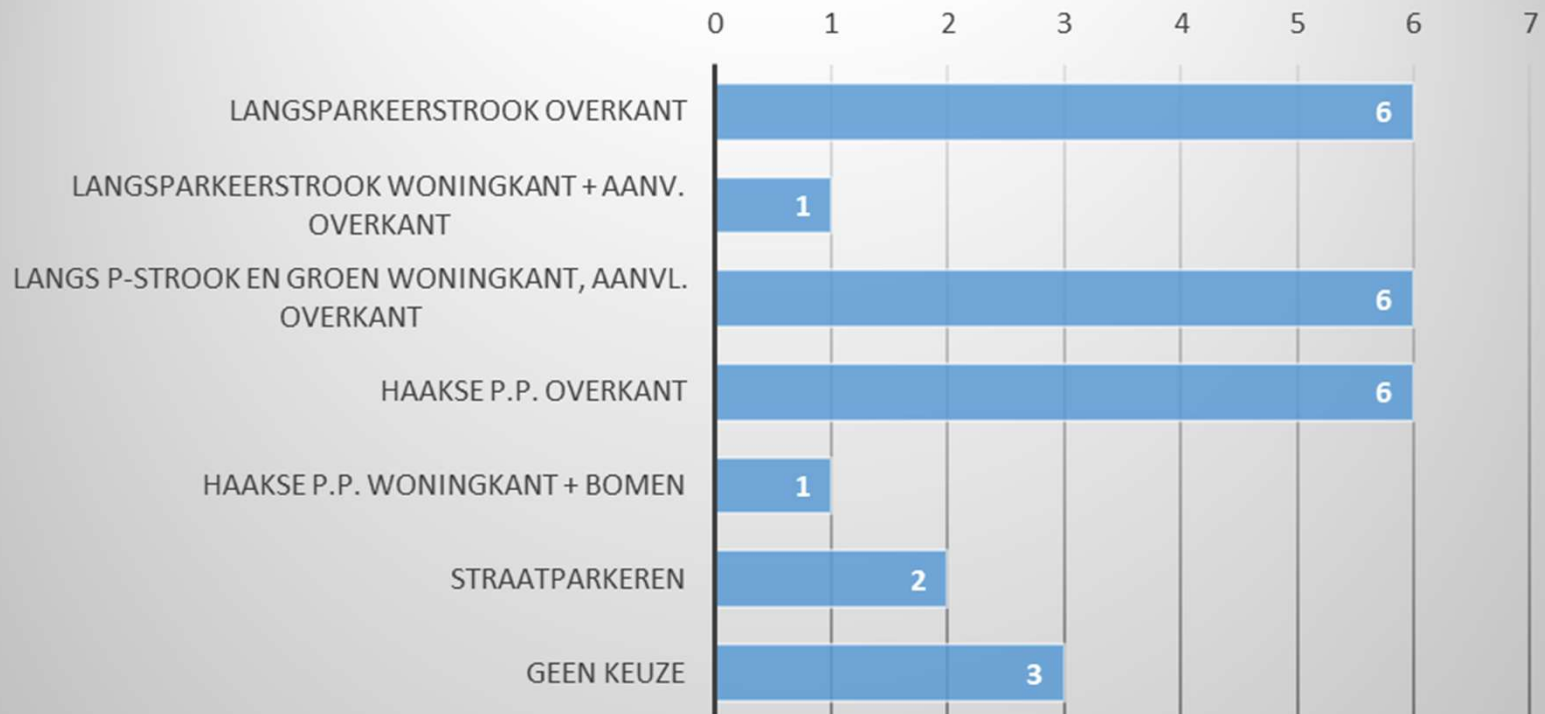


Hoofdpijnen voorkeuren



Resultaten participatie

Parkeren

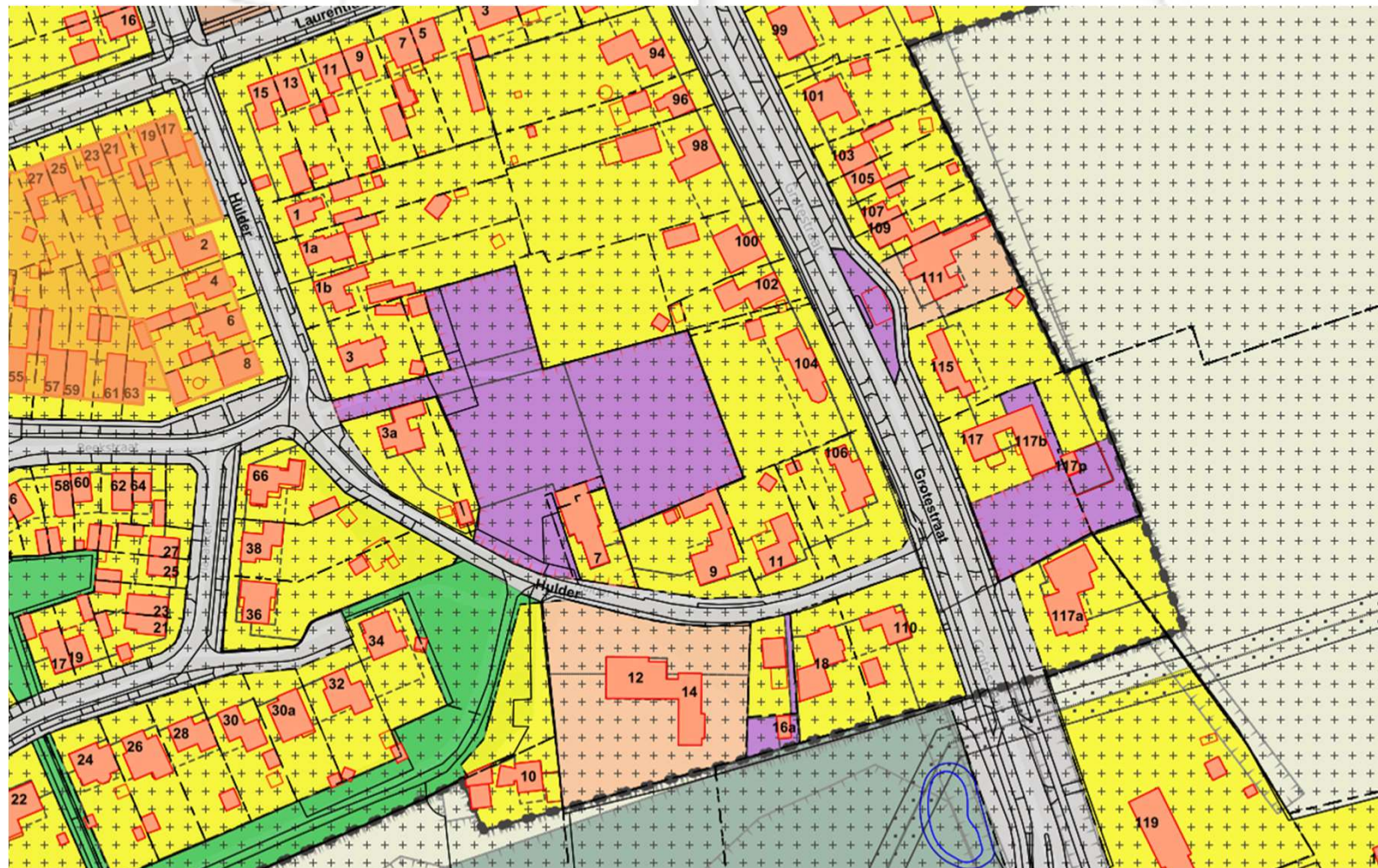


Inspraak reactie omwonenden

- Geen voorstander van woningbouw
- Wens tot realisatie park
- Indien woningbouw: waarborgen behoud privacy



Geldend bestemmingsplan



Woningbehoeftecijfers

Provinciale bevolkings- en
woningbehoefteprognose 2020:

- Woningbehoefte gemeente Boxmeer:
 - ◆ Tot 2030: 1.200 woningen
 - ◆ 2030-2040: 400 woningen
- Woningbehoefte Vierlingsbeek:
 - ◆ 110 woningen
 - ◆ Gewenste planvoorraad (+30%): 143



Concept stedenbouwkundig plan



Concept stedenbouwkundig plan

- Hoofdstructuur & uitgangspunten als basis
- Input vanuit participatie betrokken



Concept stedenbouwkundig plan



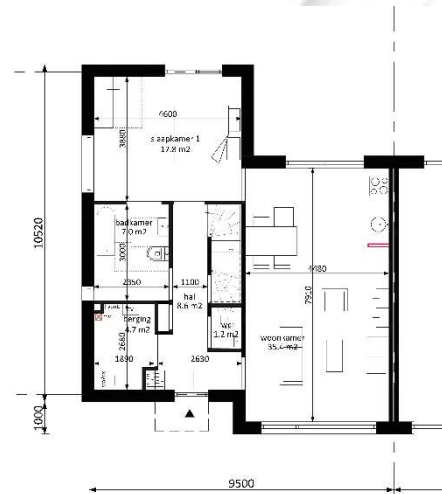
- Hoofdstructuur voorafgaand aan participatie

Concept stedenbouwkundig plan

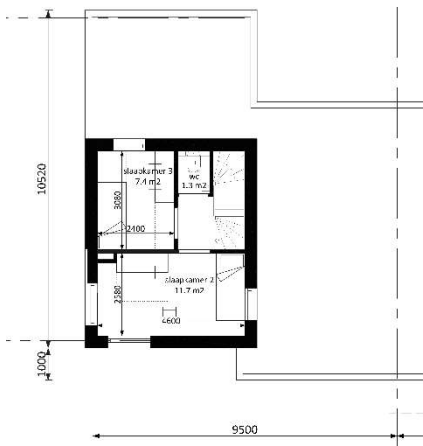
- Input vanuit participatie betrokken:
 - ◆ Kavelgrootte
 - ◆ Voorkeurspositie
 - ◆ Inrichting openbare ruimte
 - ◆ Vergroting privacy
 - ◆ Klimaatadaptatie
 - ◆ Behoud bestaande boom



Referentie woning



BEGANE GROND



VERDIEPING



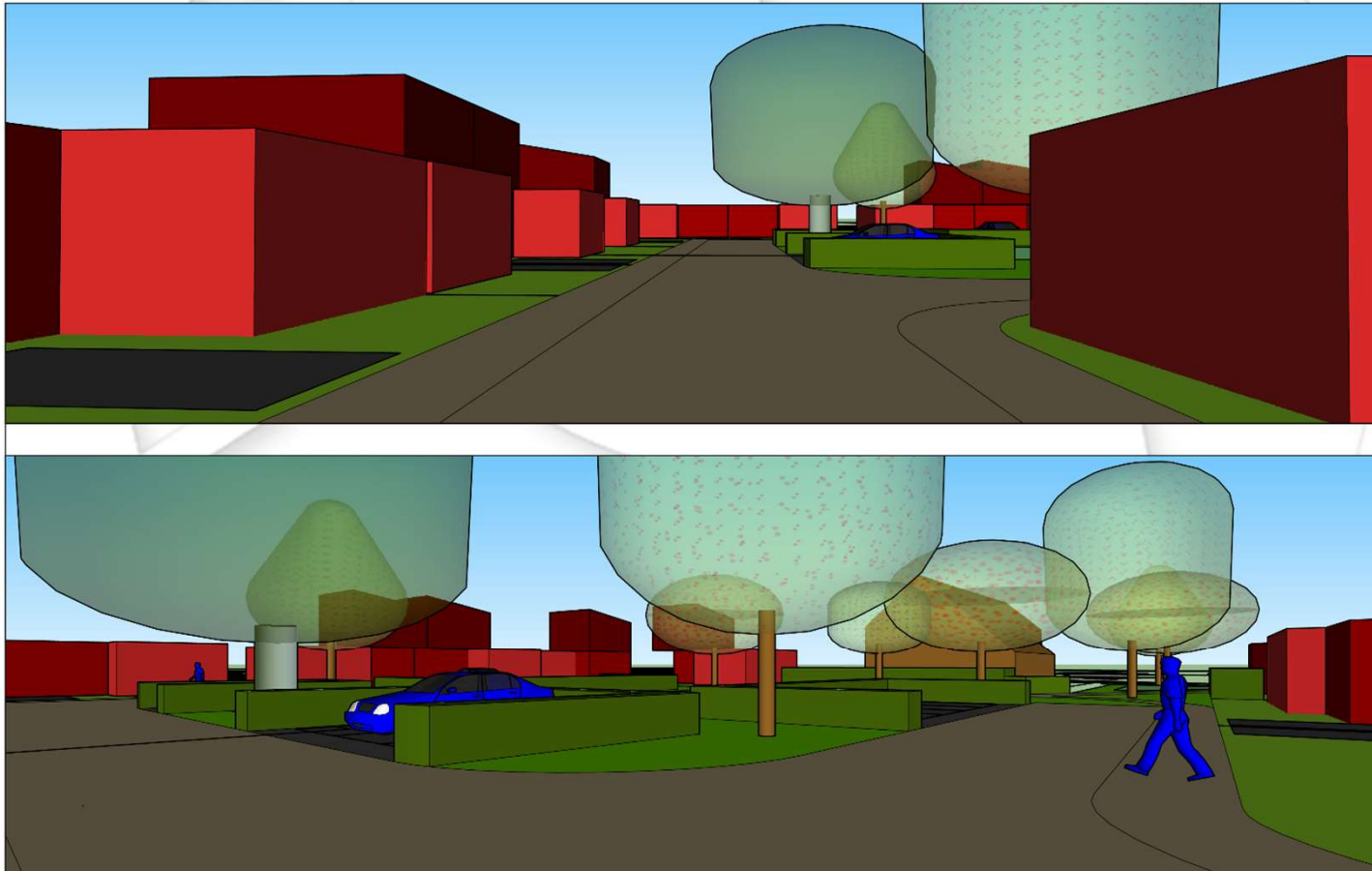
Concept stedenbouwkundig plan



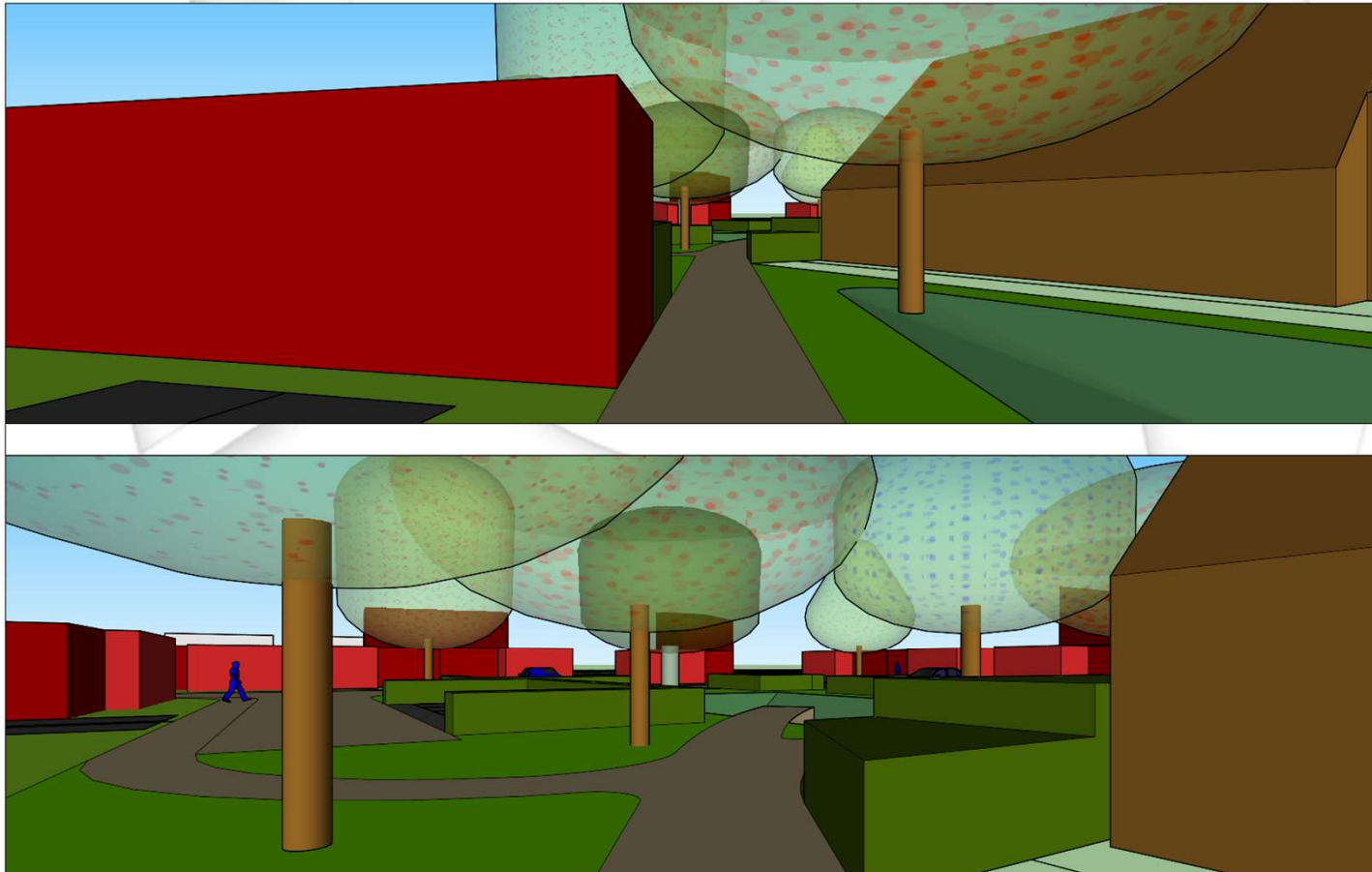
Concept stedenbouwkundig plan



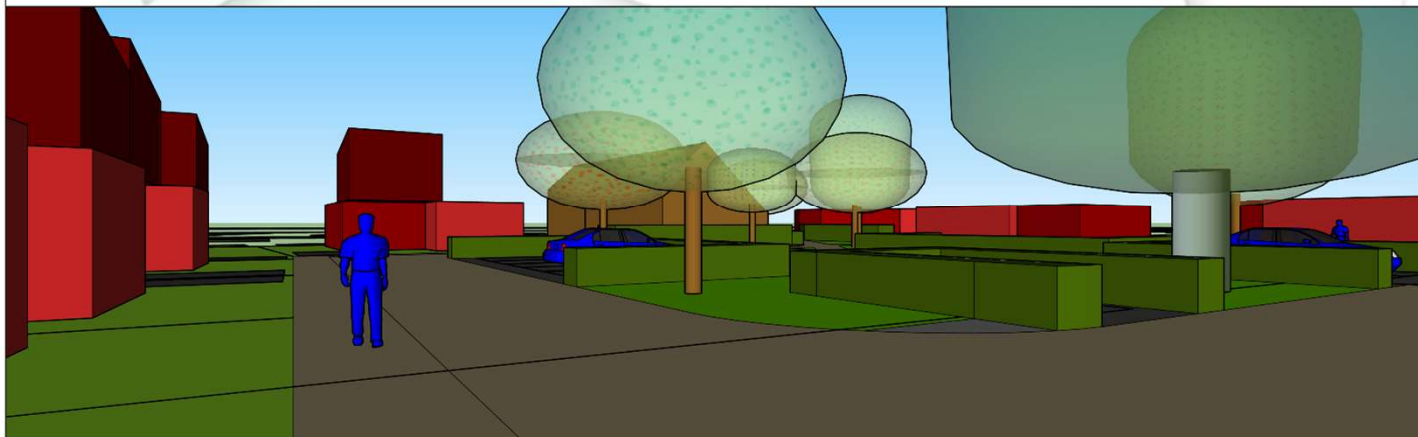
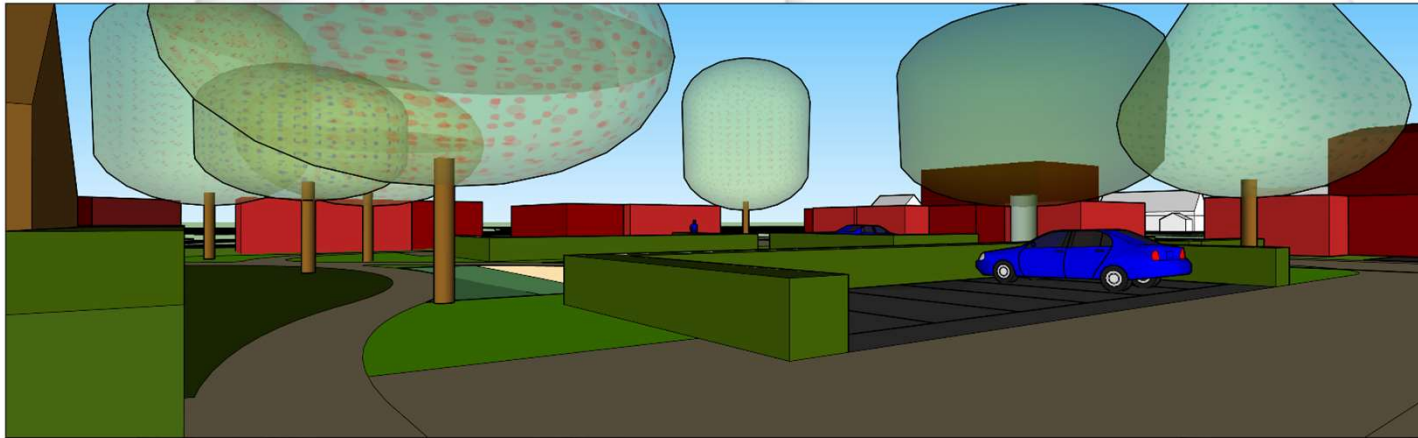
Concept stedenbouwkundig plan



Concept stedenbouwkundig plan



Concept stedenbouwkundig plan



Toelichting

- 13 levensloopbestendig woningen
- 29 parkeerplaatsen, minimaal 1 op eigen terrein
- Oppervlakte kavels variërend tussen 200 m² en 440 m²
- Behoorlijke match tussen voorkeursposities, mogelijkheden positie en oppervlakte kavels.
- Maximale bouwhoogte (nokhoogte) 8 m
- Minimaal 10m tussen verdieping en achterste perceelsgrens: deels opbouw mogelijk, deels niet. Sluit niet altijd aan op voorkeuren.



Concept stedenbouwkundig plan - voorkeursposities



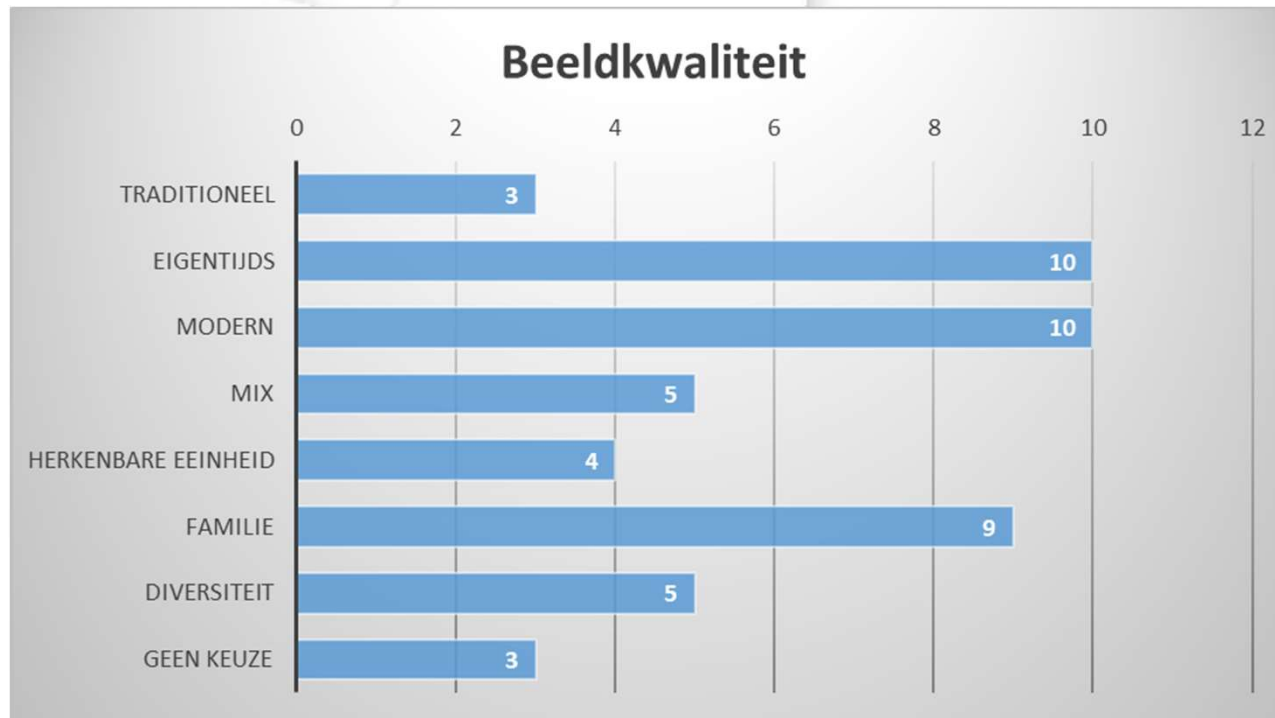
Concept stedenbouwkundig plan - kaveloppervlakken



Nr. 9, 10 en 11 hebben zich recent teruggetrokken



Beeldkwaliteit



HERKENBARE EENHEID

- Eén bouwstijl met mogelijkheden voor individualiteit
- Er zal een vrij strak beeldkwaliteitplan worden opgesteld

FAMILIE

- Verschillende bouwstijlen maar een vergelijkbare massa en kleurgebruik
- Er zal een vrij globaal beeldkwaliteitplan worden opgesteld

DIVERSITEIT

- Verschillende bouwstijlen door elkaar heen, zonder beperkingen
- Er zal geen beeldkwaliteitplan worden opgesteld



Beeldkwaliteit



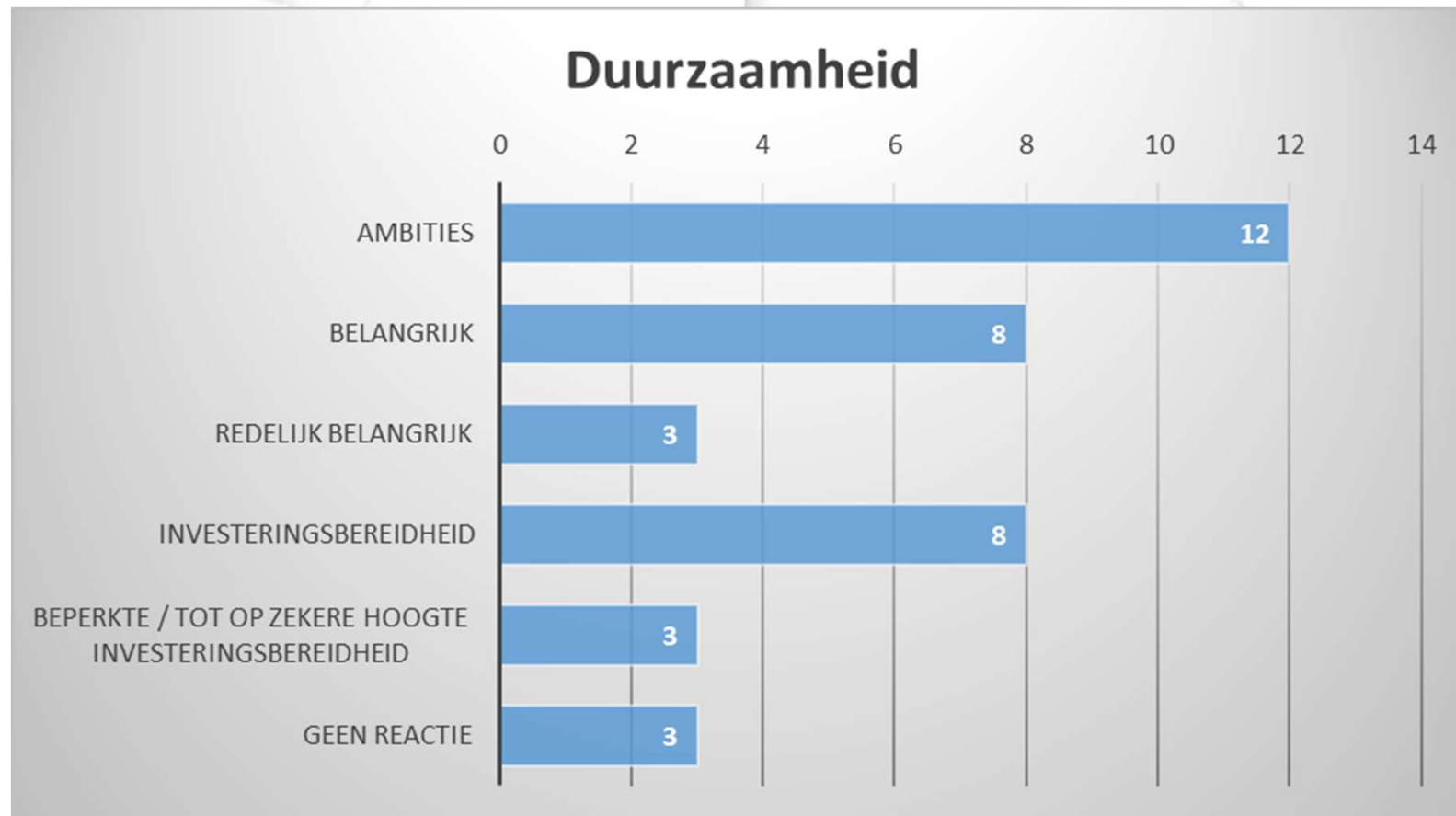
Eigentijds

Modern

Nader te maken keuze!



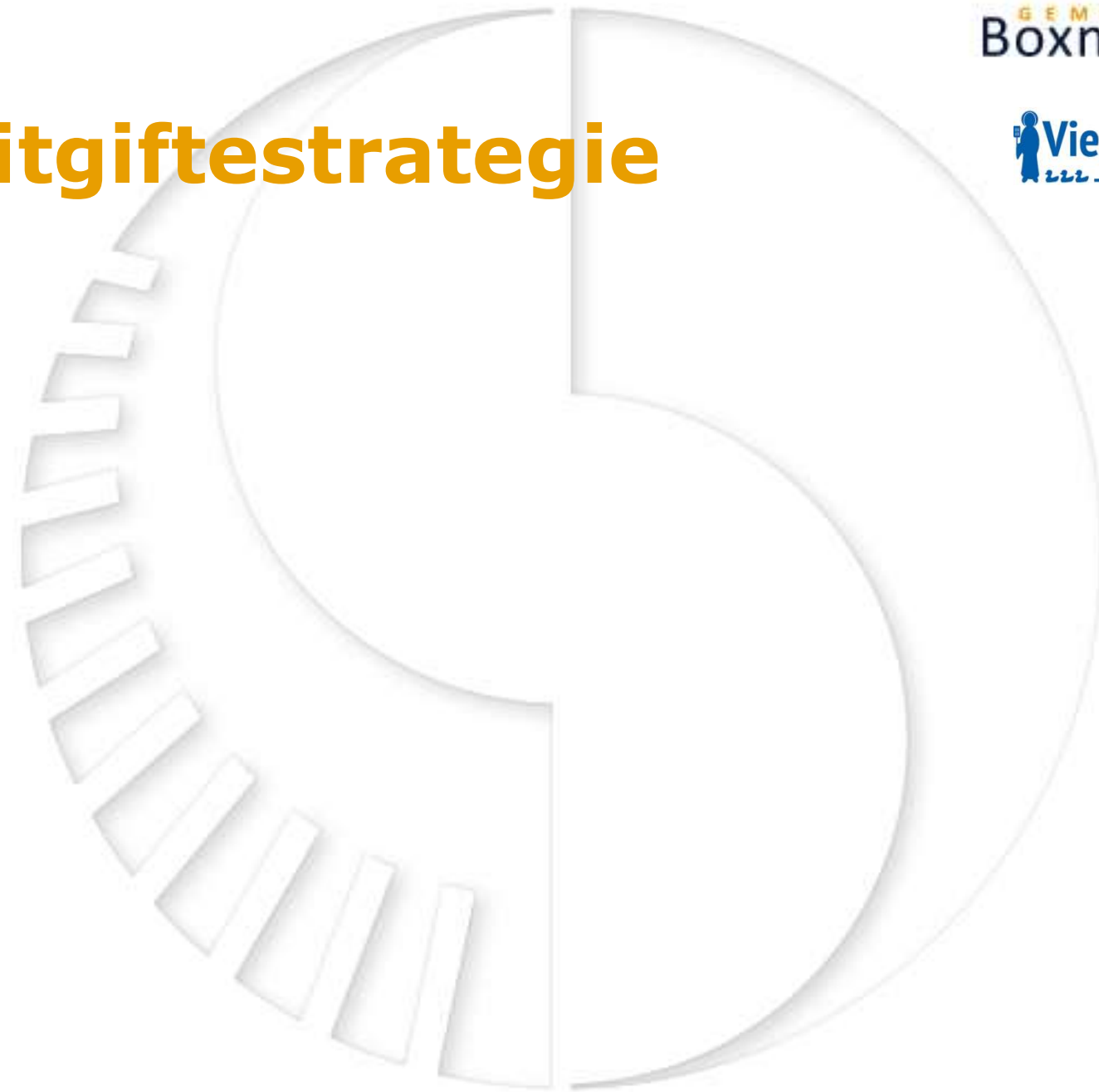
Duurzaamheid



Bijeenkomst toelichting verschillen BENG en Nul-op-de-meter woningen



Uitgiftestrategie



Uitgiftestrategie

- Wens vroegtijdige duidelijkheid
- Versnellingsproject & pilot: werkzaamheden parallel en nu al inschrijfmogelijkheid
- Publicatie
- Inschrijftermijn: t/m 20 april
- Inschrijfvoorwaarden en betaling € 300,-
- Voorrang huishoudens met voorkeursformulier
- Loting: volgorde bepaling



Inschrijfvoorwaarden

- Persoonlijk en niet overdraagbaar.
- Uitsluitend voor (zelf)bewoning.
- 1 inschrijving per huishouden
- Uitsluitend digitaal
- Bij het bouwrijp: optie (voorwaarden)
- Inschrijving ongeldig uitgesloten.
- De gemeente beslist over de geldigheid van de inschrijving.



Inschrijfvoorwaarden

- Als zich een situatie voordoet waarin niet is voorzien, of als toepassing van de inschrijfvoorwaarden ongewenste gevolgen heeft, kunnen burgemeester en wethouders een afwijkende beslissing nemen.



Uitgifte

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is mogelijk
- Optierecht 1 bouwkaavel voor bewoners Grotestraat 100



Uitgifte

- Uitgifteprijsen op basis van door gemeenteraad vastgestelde grondprijzen:
 - ◆ Actueel: € 226,- /m² excl. btw
 - ◆ 10% korting t/m december 2021
 - ◆ 25% korting bij CPO woning met max V.O.N. prijs van € 195.000,- t/m december 2021
- Koopovereenkomst voor 1-1-2022.



Vervolg (planning)

- Afronden onderzoeken: loopt
- Ter inzage concept stedenbouwkundig plan: april '21
- Vaststelling definitief stedenbouwkundig plan college B&W: : mei/juni '21
- Bestemmingsplan procedure: juni – okt/dec '21*)
- Vaststelling bestemmingsplan gemeenteraad: okt / dec '21 *)
- Voorbereiding bouwrijp maken: 3^{de} en 4^{de} kwartaal '21
- Bouwrijp maken: 4^{de} kwartaal '21 /
1^{ste} kwartaal '21
- Start kaveluitgifte / woningbouw: 1^{ste} kwartaal '21

Planning is een streefplanning welke afhankelijk is van diverse factoren. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**) Vertrek dat is een voorwaarde voor mogelijkheid vaststelling bestemmingsplan.*



Afsluiting

