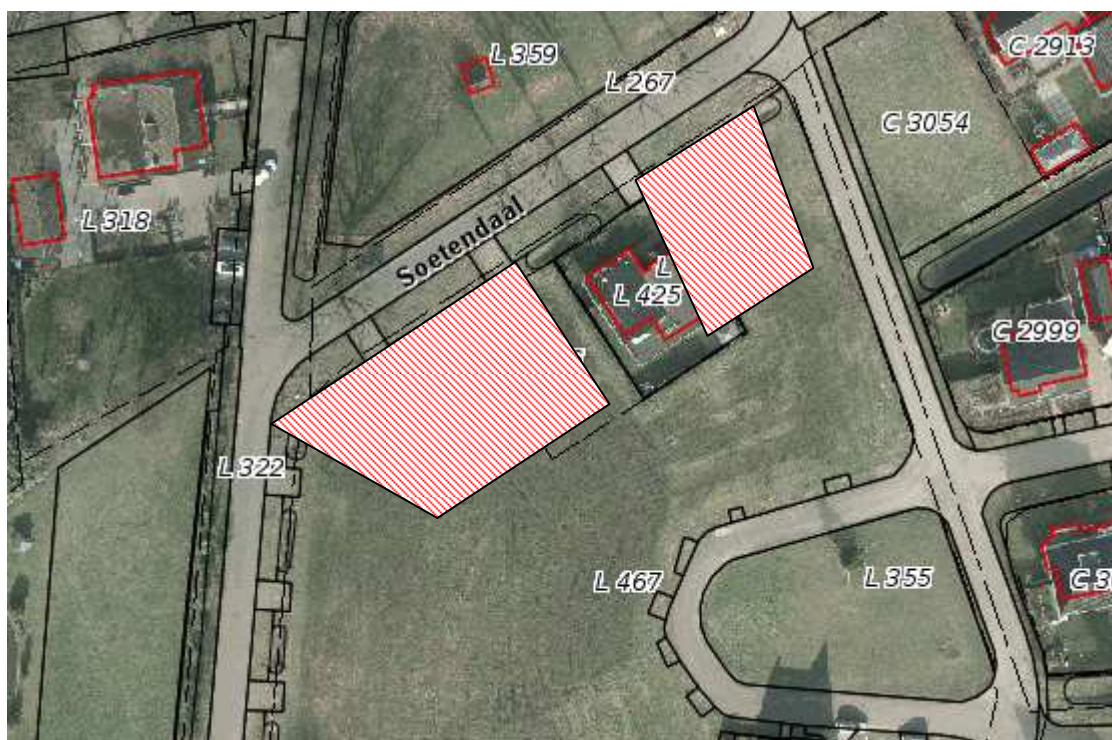


Ruimtelijke Onderbouwing

Kavels 509, 511 en 512

Soetendaal



INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
2.	PLANBESCHRIJVING	
2.1	Ontwikkeling	2
2.2	Ruimtelijke structuur	2
2.3	Nieuwe ruimtelijke structuur	2
2.4	Functies	2
3.	UITVOERINGSASPECTEN	3
4.	VERKEER EN PARKEREN	3
5.	JURIDISCH KADER	3
6.	VOOROVERLEG	3

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het plan “Soetendaal” te Vierlingsbeek liggen een aantal kavels te wachten op de bouw van vrijstaande woningen. Er is één kavel bebouwd, kavelnummer 510 inmiddels van straatnaam en huisnummer voorzien: Soetendaal 11.

De te bouwen woningen dienen op grond van het geldende bestemmingsplan “Vierlingsbeek” te worden gesitueerd op 6 meter van de voorste perceelsgrens. De reeds gerealiseerde woning Soetendaal 11 is echter vergund en gerealiseerd op 5 meter afstand. Potentiële kopers op naastgelegen bouw kavels willen eveneens op een kleinere afstand tot de voorste perceelsgrens hun woningen realiseren. De belangrijkste redenen daarvan zijn dat men daarmee meer mogelijkheden creëert om op begane grond ruimte te maken en daarmee de woning (nog meer) levensloopbestendig te maken, respectievelijk meer ruimte te houden voor de achtertuin.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het meest oostelijk gelegen gedeelte van Vierlingsbeeks' uitbreidingsgebied “Soetendaal”. Het betreffende gedeelte sluit aan op één van de ontsluitingswegen, respectievelijk is gelegen tegenover de schapenweide.



Overzicht ligging plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het uitbreidingsgebied “Soetendaal” maakt deel uit van het geldend bestemmingsplan “Vierlingsbeek” welk plan op 25 april 2013 door de raad van de gemeente Boxmeer is vastgesteld. Het bestemmingsplan geeft duidelijk aan waar de hoofdbebouwing dien te worden gesitueerd, in dit geval op 6 meter van de voorste perceelsgrens. De regels bieden geen mogelijkheden om van deze bepaling af te wijken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bestaat uit het afwijken van de ligging van de voorgevelrooijlijn en wel in die zijn dat in plaats van 6 meter, 5 meter afstand wordt gehouden ten opzichte van de voorste perceelsgrens en heeft betrekking op de kavels 509, 511 en 512.



2.2 Ruimtelijke structuur

Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor het “plan Soetendaal” ging uit van een herkenbaar woonmilieu waarbij gebruik gemaakt wordt van ruimtelijke aanleidingen in het landschap en aansluiting wordt gezocht bij het komgebied.

Uitgangspunt was een karakteristieke lintbebouwing, gescheiden en omringd door groenstructuren. De lintbebouwing langs de Spoorstraat werd doorgezet en de nieuwe bebouwing werd ingebed in een groene setting en werd rekening gehouden met hoogteverschillen in het plangebied.

Het dorpse karakter wordt doorgezet door middel van vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels.

De ontsluitingsweg “Soetendaal” vormt niet alleen een functionele verbinding tussen de Spoorstraat en het plangebied maar vormt, door zijn ruime profiel, een groene ruimtelijke verbindingslijn tussen de dierenweide die ligt tussen de Soetendaal en de Spoorstraat en de groenzone in de wijk Soetendaal.

In het plangebied is het buitengebied waarneembaar en bereikbaar.

Al deze uitgangspunten blijven volledig in tact.



Wegprofiel Soetendaal met links de reeds gerealiseerde woning en rechts de schapenwei.

2.3 Nieuwe ruimtelijke structuur.

In de nieuwe structuur blijven de hiervoor geformuleerde uitgangspunten allen onveranderd bestaan. Het enige verschil bestaat uit de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de voorste perceelsgrens. Die zal 5 meter worden in plaats van de 6 meter zoals die in het geldend bestemmingsplan is opgenomen. Het profiel van de weg Soetendaal blijft zoals in bovenstaand wegprofiel is weergegeven. De openbare ruimte zal op geen enkele manier veranderen, daarmee worden ook de stedenbouwkundige uitgangspunten gerespecteerd. Daarmee ontmoet het dan ook geen bezwaar om de afstand van de woningen ten opzichte van de openbare ruimte iets te verkleinen.

2.4 Functies

Aan de functie “wonen” verandert helemaal niets en behoeft dus hier verder geen toelichting.

Conclusie.

Om de hiervoor omschreven redenen is de gevraagde afwijking stedenbouwkundig voorstelbaar.

3. Uitvoeringsaspecten.

De geringe afwijking van de rooilijn heeft geen invloed op de volgende aspecten;

- a. Geluidhinder
- b. Geur
- c. Bodem
- d. Archeologie
- e. Flora en Fauna
- f. Water
- g. Externe veiligheid

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting van het geldend bestemmingsplan “Vierlingsbeek”, respectievelijk het daar aan ten grondslag gelegen bestemmingsplan “Soetendaal 2”.

4. Verkeer en parkeren.

Ook aan dit aspect verandert er niets. Het aantal woningen blijft gelijk en de eis ten aanzien van de aanleg van een voldoende aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (bij vrijstaande woningen ten minste 2 parkeerplaatsen) blijft staan.

5. Juridisch kader.

Voor het toestaan van deze afwijking dient een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Van toepassing is artikel 2.12, eerste lid, onder a. onder 3. van de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening)). De ontwerpbesluit dient gedurende een termijn van zes weken ter inzage te worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen eventuele zienswijzen door eenieder worden ingebracht.

6. Vooroverleg.

Omdat er geen Provinciale- en/ of Waterschap belangen in het geding zijn is afgezien van het voeren van vooroverleg met deze instanties.

Boxmeer, 15 augustus 2016