

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Vilgert" van de gemeente Arcen en Velden

Opdrachtgever:
Gemeente Arcen en Velden

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, juni 2009

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	December 2008
02	Voorontwerp voor inspraak/overleg	-
	na inspraak/overleg	-
03	Ontwerp	Februari 2009
04	Vastgesteld Raad	18 juni 2009

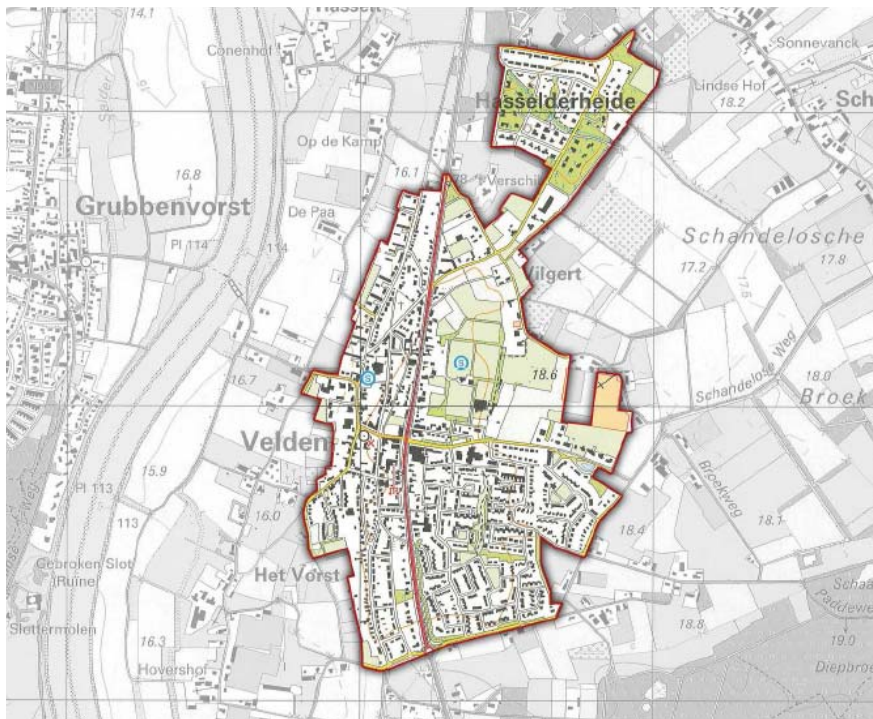
INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Grens van het plangebied	5
1.3.	Vigerend bestemmingplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	STEDENBOUWKUNDIGE TOELICHTING	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Beschrijving plangebied	8
2.3.	Ruimtelijke hoofdstructuur	8
2.4.	Planconcept	10
2.5.	Bebouwing en beeldkwaliteit	12
2.6.	Speel- en groenvoorzieningen	13
2.7.	Verkeer	14
2.8.	Openbare orde en veiligheid	14
2.9.	Duurzame stedenbouw	15
3.	BELEIDSKADERS	16
3.1.	Rijksbeleid	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Regionaal beleid	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
3.5.	Afweging	24
4.	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1.	Natuur	25
4.2.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	28
4.3.	Waterparagraaf	33
4.4.	Milieu: bodem, verkeerskundige toets, luchtkwaliteit en geluidhinder	38
4.5.	Veiligheid en milieuzoneringen omliggende bedrijven	40
4.6.	Kabels en leidingen	42
5.	HET BESTEMMINGSPLAN	43
5.1.	Algemeen	43
5.2.	Opbouw van het plan	43
5.3.	Bestemmingsregeling	43
5.4.	Beschrijving van de bestemmingen	44
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.	HANDHAVING	46
8.	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	48

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Met dit bestemmingsplan wordt het realiseren van de nieuwe woonwijk “Vilgert” in de woonkern Velden van de gemeente Arcen en Velden beoogt. Het bestemmingsplan past tevens in het besluit van de gemeente om de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente te actualiseren en digitaliseren. Door voor alle kernen nieuwe bestemmingsplannen op te stellen wordt voorzien in een adequate en uniforme regeling, die up-to-date is en een eenduidig toetsingskader biedt. De nieuwe bestemmingsplannen brengen overzicht en uniformiteit en bieden daardoor een (zowel voor het ambtelijk apparaat als de burger) beter werkbaar en handhaafbare situatie. Daarnaast wordt aangesloten op het landelijk in gang gezette traject van digitalisering van bestemmingsplannen.



Figuur 1 Plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan Velden-Hasselerheide

In een eerdere fase van de planontwikkeling maakte het onderhavige plangebied deel uit van het voorontwerpbestemmingsplan Velden-Hasselerheide. In dat voorontwerp was voor de ontwikkeling van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Inmiddels is de ontwikkeling van de woonwijk in een verder gevorderd stadium terechtgekomen. In dat proces werd duidelijk dat de grenzen van het ontwikkelingsplan voor de nieuwe woonwijk niet overeenkomen met de grenzen van het wijzigingsplan in het voorontwerpbestemmingsplan Velden-Hasselerheide. Dat heeft tot gevolg dat het doorlopen

van de wijzigingsprocedure niet toereikend is en dat voor de nieuwe woonwijk alsnog een nieuw bestemmingsplan zou moeten worden gemaakt.

Gezien de voortgang is besloten om voor de ontwikkeling van de woonwijk Vilgert een apart (het voorliggend) bestemmingsplan te maken. Daartoe zijn de grenzen van het voorontwerpbestemmingsplan Velden-Hasselerheide en dit bestemmingsplan Vilgert geheel op elkaar afgestemd. Zo wordt niet alleen voorkomen dat voor één gebied twee maal een juridisch-planologische procedure gevolgd moet worden, maar wordt ook de helderheid naar de belanghebbenden vergroot.

Overigens waren in het voorontwerpbestemmingsplan “Velden-Hasselerheide” (dat vanaf 31 maart 2008 zes weken ter inzage gelegen) aan de voor de woonwijk Vilgert opgenomen wijzigingsbevoegdheid criteria verbonden. Voor het bouwen van woningen van het type ‘grondgebonden woningen’ kan de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Groen’ worden gewijzigd in de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ mits:

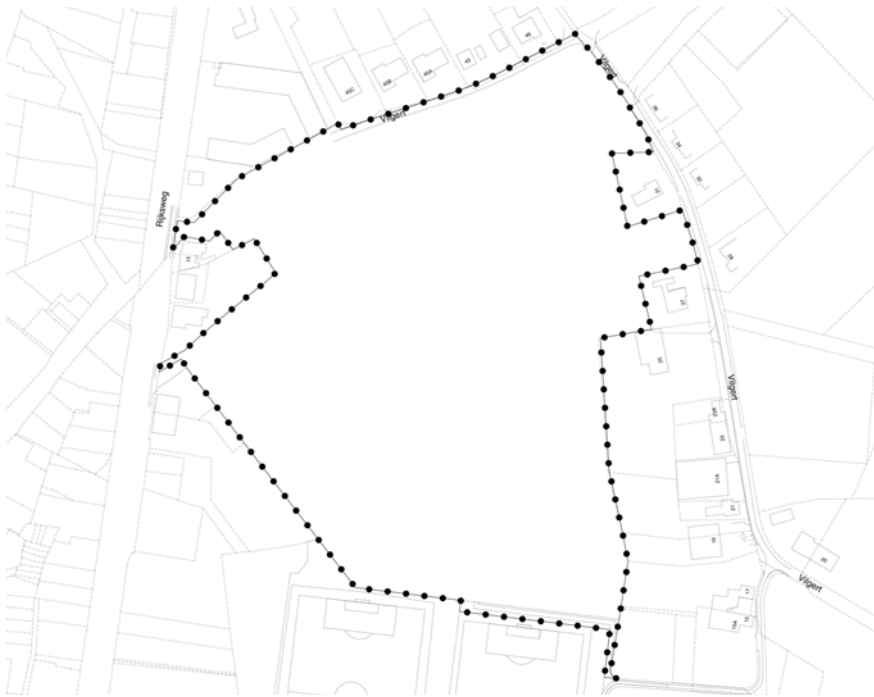
1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 125;
2. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
3. dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
5. het aantal bouwlagen van de woningen niet meer dan 2 bedragen;
6. de dakhelling van de woningen niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
7. rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding(waterkwaliteit en -kwantiteit);
8. voordat aan deze wijzigingsbevoegdheid toepassing wordt gegeven, middels een vooronderzoek inzicht in de archeologische waarden van het gebied dient te zijn gegeven.

1.2. Grens van het plangebied

Het plangebied Vilgert is gelegen ten zuidoosten van de kruising Kloosterstraat-Rijksweg N271. Realisatie van de woonwijk betekent dat het meest noordelijk gelegen voetbalveld van RKS V IVO uit Velden verdwijnt. De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangegeven op bijgevoegd kaartje.

1.3. Vigerend bestemmingplan

De ontwikkeling van de woonwijk Vilgert is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Velden-Dorp” (goedgekeurd door GS op 10 april 1979). De in de vigerende regelingen opgenomen bestemmingen zijn ‘A.G.-Z.’ (Agrarisch Gebied Zonering) en ‘Sportterrein’. Deze bestemmingen staan woningen niet toe.



Figuur 2 De plangrenzen van bestemmingsplan Vilgert

1.4. Leeswijzer

Wat betreft opbouw en uitwerking volgt deze toelichting zoveel mogelijk die van de reeds voorhanden zijnde nieuwe (concept)bestemmingsplannen van de gemeente. Dat geldt ook voor de gekozen systematiek en de vertaling daarvan in de Regels. Deze aanpak bevordert de gewenste uniformiteit van de bestemmingsplannen binnen de gemeente. .

Hoofdstuk 2 bevat de stedenbouwkundige toelichting en een beschrijving van het plangebied. In de daarop volgende hoofdstukken 3 en 4 komen respectievelijk de beleidskaders en de milieuplanologische aspecten aan bod. Bij de beleidskaders gaat het om het voor het plangebied relevante ruimtelijk-orderingsbeleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Bij de milieuplanologische aspecten wordt ingegaan op de daarvoor van belang zijnde wet- en regelgeving. Daar bij gaat het om natuur en landschap, archeologie en cultuurhistorie, water, milieu (bodem, lucht, geluid), milieuzoneringen van bedrijven, externe veiligheid, kabels en leidingen en de verkeersinfrastructuur.

Nadat in hoofdstuk 5 vervolgens de keuze van de bestemmingen is toegelicht, volgt in de laatste drie hoofdstukken achtereenvolgens de financiële uitvoerbaarheid en de handhavingsparagraaf..

2. STEDENBOUWKUNDIGE TOELICHTING

2.1. Inleiding

In de nieuwe situatie worden aan de (noord-)oostzijde van de kern Velden in de nieuwe woonwijk Vilgert 108 woningen gerealiseerd. Velden is een van de kernen van de gemeente Arcen en Velden. In de gehele gemeente wonen bijna 9.000 mensen (inwoners per 1 januari 2006), waarvan ruim meer dan helft (circa 5.300) in Velden. Velden is sterk agrarisch van karakter en heeft een uitgebreide tuinbouwsector.



Figuur 3 Situering Vilgert. Bron: Google Maps.

Het plangebied bevindt zich op de rand van het dorp Velden op de grens met het landelijk gebied. Dit biedt uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van het plangebied. Het plan bouwt voort op de landschappelijke sfeer en de ruimtelijke kwaliteiten van het dorp. Het plan is een afronding van het dorp met een directe verbinding met het open landelijk gebied.

In het ontwerp wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Aandacht voor relatie multifunctioneel centrum en sportpark ten zuiden;
- Continuering 'Groene Long' in dorp Velden
- Groene buffer tussen plangebied en bedrijven aan de weg Vilgert;
- Rekening houden met de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, waaronder de hoogteverschillen in het plangebied;
- Stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de locatie in het landschap;
- Het stedenbouwkundig ontwerp moet voldoen aan het programma van wooneisen;

2.2. Beschrijving plangebied

Het plangebied Vilgert is gelegen in het noordoosten van Velden, en wordt globaal begrensd door de woningen aan de Rijksstraatweg, de sportvelden en de weg Vilgert met hieraan enkele kleine bedrijven en nog een aantal woningen die met hun achterkant naar het plangebied gericht zijn.

De hoofdtoegang tot het toekomstige woongebied wordt gevormd door de weg Vilgert vanaf de Rijksstraatweg ten noorden van het plangebied. Ook vanaf de andere zijde kan Vilgert als toegang dienen, maar deze zal aanzienlijk minder gebruikt worden. Het plangebied wordt op dit moment gebruikt voor de landbouw en een sportveld van de voetbalvereniging.



2.3. Ruimtelijke hoofdstructuur

Velden is één van de vele dorpen aan de Rijksstraatweg (N271). Deze route is vanuit de historie al een belangrijke verbindingroute, tussen Venlo en Nijmegen, waaraan de ontwikkelingen plaatvonden. Het aantal kernen was aanzienlijk, maar enkele zijn verder doorgegroeid tot de huidige dorpen, waar Velden één van de grotere is. De eerste ontwikkelingen van Velden vonden plaats tussen de Rijksstraatweg en de Maas. De andere zijde van de Rijksstraatweg bestond voornamelijk uit landbouwgronden ontsloten door landweggetjes. De weg Vilgert of zoals het in de historie heette de Villigerstraat was een belangrijke verbinding tussen Velden en Schandelen en is al terug te vinden op de historische kaart van 1850.



Figuur 4 Historische kaart van 1850

De landschappelijke onderlegger van hooggronden en laaggronden evenwijdig aan de rivier is zichtbaar op de historische kaart door de ligging van een steilrand dwars door het plangebied. Het hoogteverschil is in de loop der jaren genivelleerd, maar is in de historie duidelijk aanwezig geweest.

De Rijksstraatweg is ook in de huidige tijd de belangrijkste verbindingroute voor de dorpen in de regio. Velden heeft zich inmiddels aan beide zijden ontwikkeld, maar het centrum ligt nog steeds aan de westzijde van de Rijksstraatweg. De weg Vilgert is in de huidige situatie nog steeds een landelijk weggetje, maar er zijn vanuit het dorp wel meer bedrijven aan gevestigd en woningen aan ontwikkeld. Ten zuiden van Vilgert ligt een authentiek kerkepad wat is behouden en zijn vervolg kent in het omliggende landelijk gebied.



Figuur 5 Huidige topografische kaart

Op het huidige sportterrein wordt in de toekomst een multifunctioneel centrum ontwikkeld met een brede school plus woningen en aanverwante voorzieningen, tevens is een uitbreiding van de sportfaciliteiten voorzien. De ontwikkeling van het MFC is in dorpsstructuur gekoppeld aan de 'Groene Long' en via de Schandelooseweg aan het centrum. Ook vanuit het plangebied is een verbinding met deze voorzieningen gewenst, zodat het MFC het 'Groene Hart' van het dorp wordt, als tegenhanger van het dorps hart aan de westzijde van het dorp.

Het plangebied vormt een koppeling tussen het dorp en het landelijk gebied en sluit met de nieuwe ontwikkeling op beide aan. Een dorpsse sfeer in landelijke setting komt tot uiting door de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur. In de planstructuur zijn de volgende oorspronkelijke landschapskenmerken en belangrijke dorpsstructuren als uitgangspunt voor het ontwerp opgenomen:

- De weg Vilgert als ontsluitingsweg voor het plangebied;
- Inpassing van het kerkepad in het plangebied als langzaam verkeersroute;
- De historische hoogteverschillen;
- Een directe verbinding met het MFC en daarmee met de 'Groene Long' en;
- Een goed netwerk voor langzaam verkeer.

2.4. Planconcept

Bij het planconcept is uitgegaan van een heldere structuur voor de buurt wat zorgt voor de leesbaarheid van het plan voor de bewoners van de wijk. De buurt moet een herkenbare eenheid vormen, maar tevens aansluiten bij de omgeving, zowel het dorp als het

omliggende landelijk gebied. De nieuwe ontwikkelingen moeten resulteren in een buurt die aantakt op de structuur van het dorp en de daarbij horende dorps sfeer.

Het omliggende landelijk gebied wordt in het plan doorgetrokken door een grote centrale groene ruimte. Deze ruimte wordt een onderdeel van de 'Groene Long' zoals deze zich nu bevindt in de zuidelijke buurten van het dorp. De groene long in het plangebied is de basis voor de planstructuur en maakt de gewenste verbindingen tastbaar met de dorpsstructuur en het landelijk gebied. De groene long vormt het centrum waarop de woningen zich oriënteren. Daarnaast zorgt dit groen voor de gewenste buffer tussen de bedrijven aan de weg Vilgert en de woningen in het plan. De ontsluiting van de buurt vindt plaats vanaf de weg Vilgert waarop voor de verdere ontsluiting van het plangebied een lus rondom de groene long aanhaakt.



Figuur 6 Structuurtekening

In het voorgaande zijn de uitgangspunten en inspiraties voor de buurt reeds uiteengezet. De planstructuur voor Vilgert vormt zich rondom de groene long met daaraan gekoppeld de verbinding naar de MFC en de verbinding met het landelijk gebied. Deze verbinding wordt extra aangezet door een begeleiding van bomen. De verbinding met het landelijk gebied wordt daarnaast gemaakt door de inpassing van het kerkepad in het plangebied als langzaam verkeersroute vanaf de Rijksstraatweg. Deze blijft gekoppeld aan andere landweggetjes het landelijk gebied in. De verbindingen, het kerkepad en de groene long, en de transformatie van Vilgert als ontsluiting van de buurt, zorgen voor een koppeling van het plan met de dorpsstructuur.

Aan de groene long en aan de lus rondom worden verschillende woningen gecombineerd tot een gedifferentieerd woonmilieu. Lange rijen worden vermeden en de mix van woningtypen

zorgt voor een grote variatie van woonsferen en daarmee tot de totstandkoming van een dorpse sfeer.



Figuur 7 Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan houdt rekening met een mogelijke toekomstige uitbreiding van Vilgert in zuidelijke richting. De langzaam verkeersroute richting MFC en de aanzet voor de verbinding van de groene longen is juist een aanzet voor de ontwikkeling van Vilgert-Zuid op de gronden van de huidige sportvelden. De woningen aan de zuidrand liggen nu tegen een wal, maar deze kan kan worden verwijderd als de sportvelden verdwijnen.

2.5. Bebouwing en beeldkwaliteit

In het plangebied zal het bebouwingstype de dorpse sfeer van de buurt versterken. Het ontwerp voorziet in een rustige, veilige en dorpse woonomgeving. De dorpse sfeer wordt nagestreefd door differentiatie en kleinschaligheid.

Het verkavelingsplan laat ruimte voor woningen in verschillende woningcategorieën, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, half vrijstaande (geschakelde) woningen, vrijstaande woningen en patio's.

2.5.1 Woningbouwprogramma

Het plangebied kent meerdere verschillende wooncategorieën, variërend van patiowoningen en half vrijstaande woningen tot geschakelde vrijstaande en vrijstaande woningen. Elke categorie woning brengt een bepaalde kavelgrootte met zich mee.

2.5.2 Beeldkwaliteit

Met het oog op een hoge beeldkwaliteit bestaan er een aantal middelen om beeldregie te voeren. In het beeldregieplan is de ambitie gesteld om van Vilgert een buurt te maken met een eigen identiteit in een dorpse sfeer. Naast de kwaliteit in het plangebied zelf, heeft de omgeving ook een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het wonen. Vilgert ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan het landelijk gebied en in de nabijheid van de voorzieningen van het centrum en het toekomstige BMV.

De beeldkwaliteit van het woongebied wordt middels een separaat beeldregieplan geregeld. Hierin worden voor de positionering, architectuurstijl en detaillering van de bebouwing nadere richtlijnen opgesteld, teneinde de gewenste sfeer en identiteit van de wijk ook daadwerkelijk te realiseren.

Niettemin geeft het bestemmingsplan op hoofdlijnen richting aan de voorgestane beeldkwaliteit. Hoewel in dit bestemmingsplan de verdeling van woningtypen binnen de woonvlekken is vrij gelaten, is een gevarieerd beeld van verschillende woningtypen naast elkaar gewenst. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat de confrontatie tussen de aard en de omvang van naast elkaar gelegen woningen niet te groot is. Deze moeten zodanig op elkaar worden afgestemd dat er geen grote verschillen in woninggrootte of beeldkwaliteit zal ontstaan. Het is belangrijk dat alle woningtypen aansluiten op de gekozen beeldkwaliteit. Zowel de rijwoningen als de vrijstaande woningen worden in dezelfde sfeer uitgevoerd, met hooguit een verschil in detaillering.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

2.6. Speel- en groenvoorzieningen

Bij de inrichting van Vilgert is onder andere rekening gehouden met voldoende speelruimte. De Nederlandse Unie van Speeltuinen Organisaties (NUSO) en het Nationaal Fonds Jantje Beton hebben een norm ontwikkeld voor (formele) speelruimte. Hierbij wordt uitgegaan van een reservering van bruto 3% per hectare uitgeefbare grond. Deze norm gaat echter voorbij aan de informele speelruimte zoals het centrale groenelement die kan bieden. Een neerwaartse bijtelling van de gestelde norm, gezien de mogelijkheden voor informele speelruimte in de nieuwe wijk, kan plaatsvinden.

De speelplekken zijn geplaatst in de groene long en geïntegreerd in het ontwerp van deze centrale groene ruimte. In de groene long wordt het hoogteverschil wat aanwezig is in de ondergrond gedramatiseerd. De hoogteverschillen zorgen voor een bijzondere en gedifferentieerde openbare ruimte met niet alleen de aangewezen speelplekken, maar ook

diverse speelaanleidingen. In het ontwerp van de verschillende hoogtelijnen zorgen greppels en een wadi voor de wateropvang van het plangebied. De doorsnijding van de groene long door het historische kerkepad wordt door de hoogteverschillen geaccentueerd. De uitzonderlijke positie van dit historische relict als langzaam verkeersroute binnen de planstructuur wordt hiermee aangezet.

De overige wegen zijn smalle woonstraten. Het smalle profiel draagt bij aan de realisatie van de dorpse sfeer. Binnen het profiel zijn bomen opgenomen om de groene sfeer in de buurt door te zetten.

2.7. Verkeer

2.7.1 Ontsluiting

De buurt wordt ontsloten vanaf Vilgert. Deze weg is op dit moment niet meer dan een landweggetje en zal worden geherstructureerd tot toegangsweg. Hierbij wordt de aansluiting op de Rijksstraatweg ook aangepast door de weg Vilgert loodrecht aan te laten sluiten op de Rijksstraatweg. De twee uiteinden van de lus rondom de groene long takken aan op Vilgert. Van hieraf ontsluit een lus rondom de rest van de buurt.

2.7.2 Langzaam verkeer

Vanuit de buurt zijn er een aantal belangrijke koppelingen gemaakt met de dorpsstructuur voor het langzaam verkeer. Verbindingen naar het landelijk gebied sluiten daarnaast aan op het netwerk van landweggetjes. De langzaam verkeersroute naar het MFC aan de zuidzijde van het plangebied zorgt voor de aantakking van de buurt op de voorzieningen van Velden en de mogelijke toekomstige ontwikkeling van Vilgert Zuid. Deze route kent zijn vervolg in de 'Groene Long' in de zuidelijke buurten van Velden en loopt aan de noordoostzijde van het plan door het landelijk gebied in. Haaks op deze route ligt het historische kerkepad wat vanaf de Rijksstraatweg het landelijk gebied in loopt. Deze wordt in de planstructuur expliciet ingezet als langzaam verkeersroute.

2.7.3 Parkeren

In het plangebied is uitgegaan van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Bij elke woning, uitgezonderd van de rijwoningen, is één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn in de openbare ruimte opgenomen in de vorm van enkel of dubbel langsparkeren in het straatprofiel. Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

2.8. Openbare orde en veiligheid

In het ontwikkelingsproces van Meulenveld is rekening gehouden met sociale veiligheid. Het belang van sociale veiligheid is onmiskenbaar. Het oogmerk van sociale veiligheid is het gevoel van veiligheid te vergroten. Componenten daarvan zijn: sociale controle, goed zicht

en overzicht en keuzemogelijkheden bij de te volgen routes. Met de inrichting van het openbaar gebied zal hiermee rekening moeten worden gehouden door middel van het verhogen van het gevoel van veiligheid. Dit kan worden bereikt door het toepassen van goede verlichting, oriëntatie op alle straten en vermijden van verborgen 'donkere hoeken' door bebouwing en/of groen.

2.9. Duurzame stedenbouw

Duurzaam bouwen draagt bij aan een goede en duurzame kwaliteit van de leefomgeving. Milieuhinderlijke aspecten dienen daarbij zoveel mogelijk te worden geweerd. Vanwege de vele milieuaspecten die te maken hebben met het stedenbouwkundig proces en de verwevenheid van de aspecten, is het bijna onmogelijk dat voor alle knelpunten een oplossing wordt gevonden. In het planproces worden daarom alle kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Daarbij is het belangrijk dat ook de toekomstige generaties hierin kunnen delen. Het betekent dat de mens geen roofbouw op het milieu pleegt, maar het betekent ook een leefbare en veilige buurt, voldoende parkeergelegenheid en speelplekken, een flexibele woonbuurt waar veranderingen in de tijd mogelijk zijn.

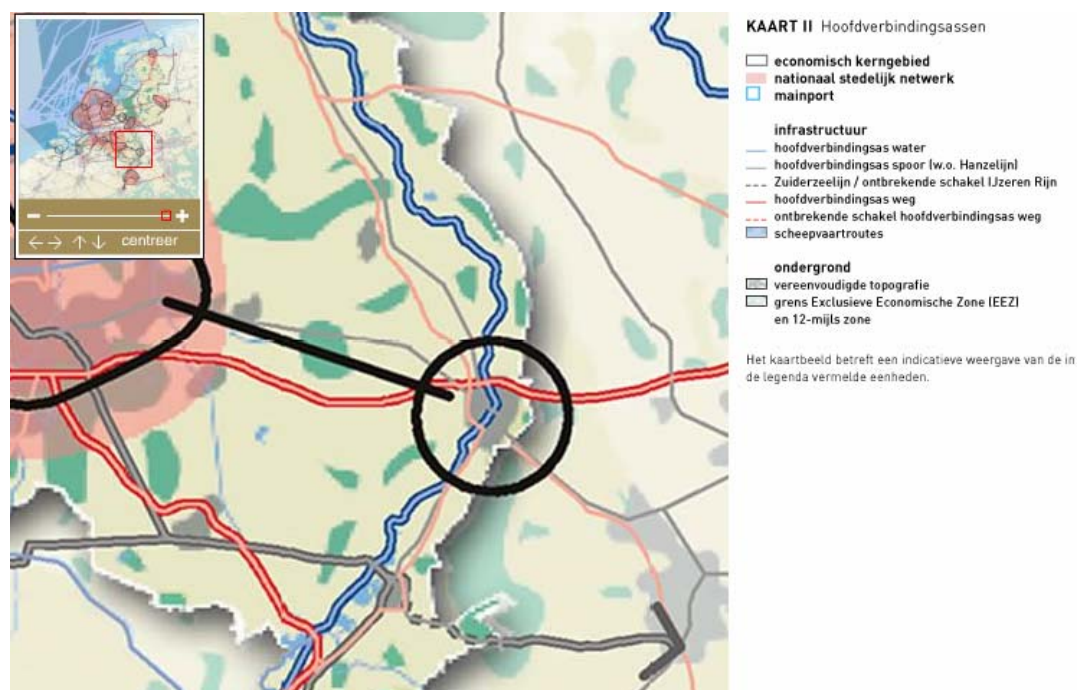
3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de *Nota Ruimte* vastgesteld. In deze nota wordt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal gesteld. Het Rijk kiest als ruimtelijke strategie voor een bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking.

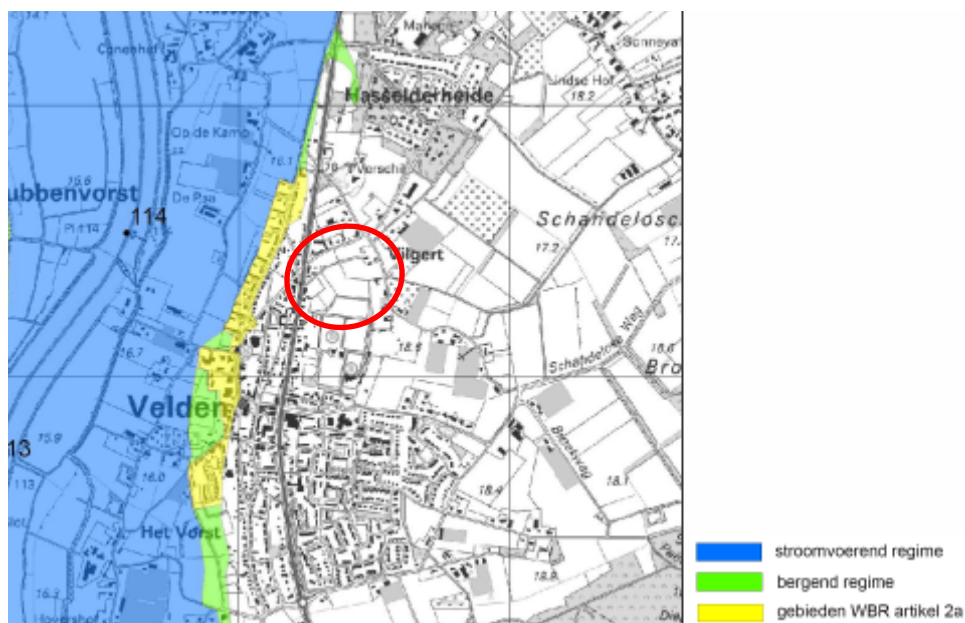
De gemeente Arcen en Velden ligt ten noorden van Venlo, dat ligt langs belangrijke oost-west-hoofdverbindingen tussen Nederland en het Ruhrgebied (A67). Venlo en omgeving, waaronder de gemeente Arcen en Velden, maakt geen deel uit van het economisch kerngebied en/of het nationaal stedelijk netwerk.



Figuur 8 Uitsnede van kaart II Hoofdverbindingssassen in de Nota Ruimte.

Volgens de Nota Ruimte maakt de woonkern Velden, inclusief het plangebied Vilgert, geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en betreft het geen Nationaal Landschap, Belvédèregebied en/of de Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

De gemeente Arcen en Velden ligt naast de rivier de Maas. In de Nota Ruimte geldt voor het stroomgebied van de Maas het 'Ruimte voor de rivieren-beleid'. Het beleid ten aanzien van grote rivieren is nader uitgewerkt in de *Beleidslijn Grote Rivieren* (vastgesteld op 4 juli 2006). Het kaartje in onderstaande figuur geeft aan dat de Beleidslijn Grote Rivieren voor het onderhavige plangebied Vilgert niet van toepassing is.



Figuur 9 Uitsnede Kaartblad 17 van de Beleidslijn Grote rivieren

3.2. Provinciaal beleid

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 fungeert tevens als de structuurvisie. Het is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt. Op basis van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden wordt een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus gegeven, waarbij in totaal negen perspectieven worden onderscheiden. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

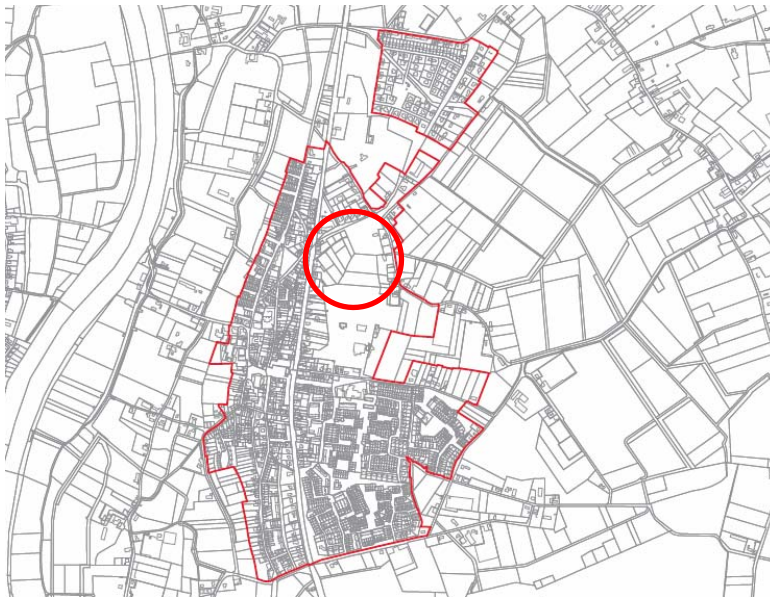
Beleidsregio's

Voor een aantal beleidsregio's zijn in het POL2006 samenhangende visies opgenomen. De gemeente Arcen en Velden ligt in de beleidsregio 'Maasvallei-Oost'. In deze regio wordt onderscheid gemaakt tussen de overstromingsvlakte van de Maas, de strook van Maasdorpen en de verder landinwaarts gelegen zone met Rijn- en Maasterrassen en rivierduinen. Er is een sterke relatie met de stadsregio's Venlo en Roermond en het knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het open en natuurlijke karakter maakt de regio aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Van belang voor de ontwikkeling van de regio is een goede inpassing van kernen in het landschap.

Contourenbeleid

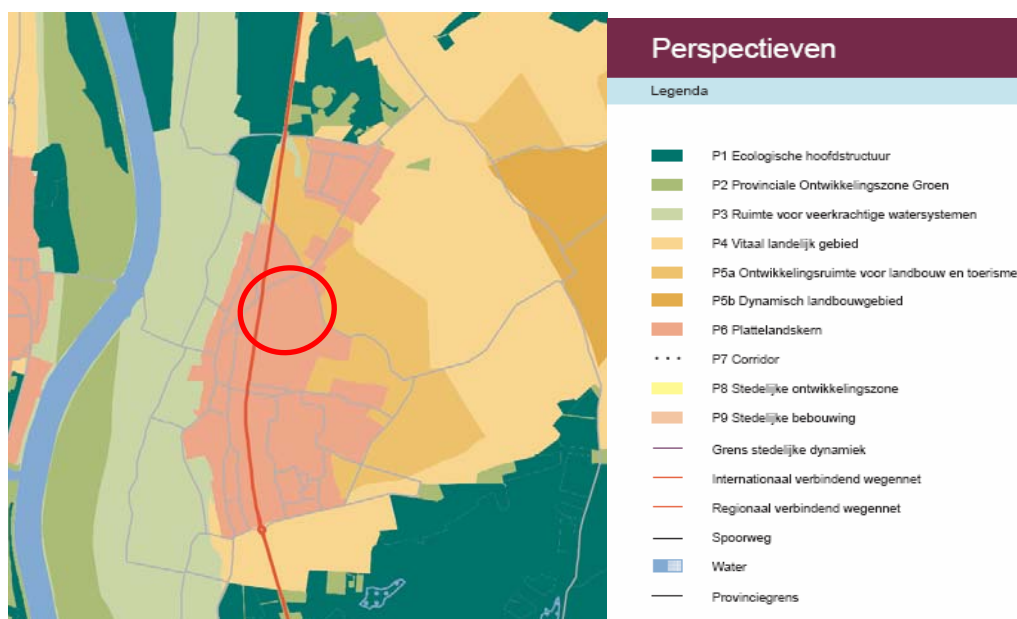
De plattelandskernen, zoals Velden, maken geen deel uit van het gebied 'stedelijke dynamiek'. Dat betekent dat voor deze kernen het provinciale Contourenbeleid geldt. Op 24 juni 2005 is de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Centrale doelstelling van de herziening is om via een flexibel contourenbeleid duurzame kwaliteitsverbetering te bereiken. Door de herziening geeft het Contourenbeleid meer ruimte aan bouw mogelijkheden buiten de rode contouren en, daaraan gekoppeld, kwaliteitverbetering van het buitengebied.

Voor iedere kern is een werkkaart opgesteld met de rode 'verbale contour'. De verbale contour vormt 'een logische lijn rond de kern' die zich bevindt op de grens van het stads- en dorpsgebied en het landelijke gebied. De contour rond de woonkern (plattelandskern) Velden is zo'n verbale contour.



Figuur 10 De verbale rode contour kern Velden. Bron: Atlas contouren NML (2006) Noord en Midden Limburg

De woonwijk Vilgert ligt geheel binnen de in het streekplan voor deze rode verbale contour. Daarmee is een 'rode ontwikkeling' op deze locatie op zich mogelijk. Echter, omdat voor de ontwikkeling van de woonwijk het maken van een nieuw bestemmingsplan nodig is, blijft het maken van een planologische afweging op bestemmingsplanniveau noodzakelijk. Immers, de regeling in het vigerende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van een woonwijk op deze locatie niet toe.



Figuur 11 Uitsnede kaart Perspectieven POL 2006 (Actualisatie 2008)

In het POL2006 is het plangebied opgenomen als *P6 Plattelandskern*. Dit perspectief heeft betrekking op het behoud van de vitaliteit van de plattelandskernen. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van (onder andere) de eigen woningbehoefte van gemeenten. Het gegeven dat het plangebied geheel binnen de rode contour valt, houdt in dat de gebiedscategorieën 1 en 2 uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden niet van toepassing zijn op het plangebied. (zie verder hierna in paragraaf 3.4.2 *Flora- en Faunawet*).

3.3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009

De Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 'Wonen en werken in een groene omgeving' verschaft inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De Regionale Woonvisie heeft tot doel richting te geven aan het regionaal woonbeleid en afstemming te stimuleren. Voor de regio wordt, in tegenstelling tot veel andere regio's in Limburg, ook in de periode na 2010 nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Het doel van de woonvisie is te komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

Binnen de regio Venlo is onderscheid tussen het stedelijke woonmilieu in Venlo en een landelijk woonmilieu in de overige gemeenten (waaronder de gemeente Arcen en Velden). In de Woonvisie zijn knelpunten op de regionale woningmarkt in beeld gebracht. Knelpunten zijn onder andere:

- te weinig aanbod grotere woonruimten;
- meer ouderen en kleine huishoudens;
- scheve verdeling regionale woningvoorraad;
- leefbaarheid onder druk.

Dat laatste geldt met name in de kleinere gemeenten. Daar staat het voorzieningenniveau onder druk omdat het draagvlak voor voorzieningen achteruit gaat als gevolg van schaalvergroting en beperkte bouwmogelijkheden. Ouderen hebben weinig mogelijkheden om in een kleinere kern een geschikte woning te vinden en jongeren en starters hebben eveneens weinig mogelijkheden, niet in de laatste plaats door de sterke prijsstijgingen in de koopsector. De sterke sociale binding, die bijvoorbeeld tot uiting komt in een bloeiend verenigingsleven, staat hierdoor onder druk.

De gemeenten moeten zich inspannen om de gewenste aantallen nieuwbouw en herstructurering de komende jaren te halen. Binnen de planperiode staan de volgende thema's centraal in regionaal verband:

- woonbeleid met kwaliteit (woonvoorkeuren, differentiatie, doelgroepen, duurzaamheid);
- voortgang productie en herstructurering;
- wonen, welzijn en zorg op maat.

Voor de gemeente Arcen en Velden is in de Regionale Woonvisie Venlo e.o. voor de periode 2006-2009 uitgegaan van een woningbouwprogramma van in totaal ruim 260 woningen. Hiervan zullen circa 108 woningen worden gerealiseerd in de wijk Vilgert in woonkern Velden en ongeveer tegelijkertijd circa 59 woningen in Meulenveld in de woonkern Lomm. In beide nieuwe woonwijken gaat het in totaal dus om een woningproductie van circa 170 woningen van het totale geplande programma van ruim 260 woningen. Dit laatste aantal is overigens niet gerealiseerd, terwijl er na 2010 meer woningen bij moeten komen. Daarmee is er voldoende ruimte voor zowel de onderhavige ontwikkeling in Vilgert als de ontwikkeling in Meulenveld.

3.4. Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2015

In de Strategische visie 2015 'Wijzer met ambitie' (vastgesteld op 14 april 2005) zijn de gemeentelijke ambities en ontwikkelingsrichtingen voor de periode tot 2015 vastgelegd. De strategische visie gaat uit een aantal ambities:

- leven en welzijn koesteren;
- wonen en werken op maat;
- bezoeken en recreëren bevorderen;
- intensief samenwerken in de regio.

Ingezet wordt op een mix tussen een landelijk woonkarakter en het benutten van de kansen die de Maas en de natuurgebieden bieden enerzijds en op een gevarieerd werkaanbod in de agrarische, toeristische en industriële sector anderzijds. Het doel is de huidige ruimtelijke structuur te behouden en versterken. De karakteristieke structuur, die van west naar oost bestaat uit het Maasdal, het cultuurlandschap (met woonkernen, hoofdontsluiting, bedrijvigheid en agrarische functies) en de bos- en natuurgebieden dient behouden te blijven. Hierbij liggen in de middelste zone, waarin de kernen liggen, mogelijkheden voor het creëren van een goed woon-, leef- en werkklimaat.

In de directe omgeving van de kernen liggen ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en werken. Per kern is een ambitie voor 2015 opgesteld. Voor de woonkern Velden gaat de ambitie er van uit dat Velden zorg draagt voor het gemeentedekkend winkelveorzieningenniveau en een gezondheidscentrum.

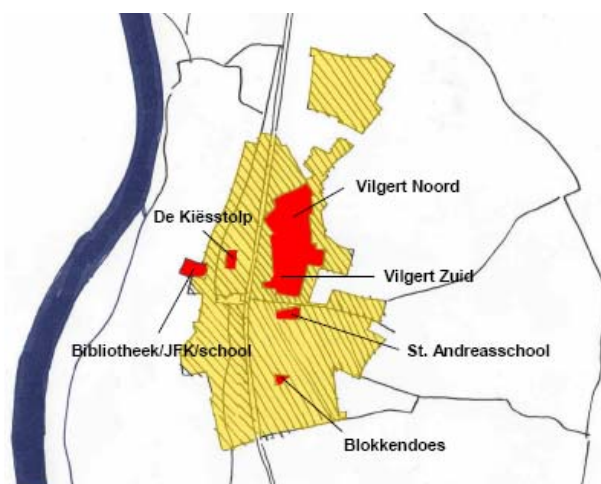
In het Projectenboek 'Wijzer met ambitie' zijn de visie op de sociale structuur, de ruimtelijke structuur en het toerisme opgenomen. In de Gemeenteatlas 2015 is de gemeentelijke

gezondheidsvoorzieningen in Velden. Een aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Velden is de barrièrewerking van de N271 die het dorp doorsnijdt.

Masterplan Arcen en Velden

De ontwikkeling van Vilgert als woningbouwlocatie is afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden (maart 2007). Het Masterplan vloeit voort uit de Strategische Visie 2015. Het Masterplan bevat een marktvisie en een visie op een twaalfstal ontwikkelingslocaties in de kernen Arcen, Velden en Lomm.

In het Masterplan is geconcludeerd dat in de gemeente Arcen en Velden ruimte is voor circa 40 tot 50 nieuwbouwwoningen per jaar. Meer bouwen is mogelijk, maar zal verdringing, sloop of leegstand impliceren. Aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente zijn starterswoningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, seniorenhuisvesting, een aantrekkelijke prijs/kwaliteitverhouding en het bouwen voor doorstroming.



Figuur 13 Ontwikkelingslocatie Velden in het Masterplan Arcen en Velden.

In het Masterplan Arcen en Velden zijn voor de kern Velden zes ontwikkelingslocaties onderscheiden. De ontwikkeling van deze locaties hangt samen met een herverdeling van de maatschappelijke voorzieningen in de kern. Vanuit verschillende instanties en verenigingen (waaronder het gemeenschapshuis en de beide basisscholen in Velden) is aandacht gevraagd voor de huisvestingssituatie. De gemeente Arcen en Velden zet met de realisering van een Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV), waarin verschillende (maatschappelijke) functies zijn geconcentreerd, in op de realisering van nieuwe huisvesting.

Het doel van de clustering van voorzieningen is enerzijds het behoud van een adequaat voorzieningenniveau in de kernen; anderzijds wordt op de locaties waar de voorzieningen in de huidige situatie zijn gevestigd, ruimte gecreëerd voor woningbouw. Door H&S Adviseurs is een advies uitgebracht voor de realisering van de nieuwe maatschappelijke voorziening.

Op basis van dit advies heeft de gemeenteraad besloten om aan de oostzijde van de Rijksweg een BMV te realiseren.

De ontwikkeling van de woonwijk Vilgert hangt dus samen met deze herverdeling van de maatschappelijke voorzieningen. De locatie bevindt zich in het gebied tussen de Rijksweg en de weg Vilgert, direct ten zuiden van de Hasselderheideweg. Ten zuiden van de locatie liggen sportvelden. De gronden hebben momenteel een agrarisch gebruik. Gezien de grootte van de locatie kan hier een flink aantal woningen worden gerealiseerd.

3.5. Afweging

Het belangrijkste toetsingskader voor de woonwijk Vilgert is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) dat fungeert als streekplan. De woonwijk Vilgert ligt binnen de in het streekplan voor de woonkern Velden opgenomen rode verbale contour. Realisatie van de woonwijk Vilgert (als onderdeel van het totale woningbouwprogramma van de gemeente) draagt bij aan het oplossen van de knelpunten zoals die zijn geconstateerd in zowel de Regionale Woonvisie Venlo e.o. 2006-2009 als de gemeentelijke Strategische visie 2015. Belangrijkste aspecten daarbij zijn het bieden van passende huisvesting (met name voor jongeren, staters en ouderen) en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Daardoor wordt de bevolkingssamenstelling evenwichtiger en wordt voldoende draagvlak gecreëerd voor (het in stand houden van) het voorzieningenniveau binnen de gemeente. Tot slot maakt de woonwijk Vilgert onderdeel uit van het in de Regionale Woonvisie Venlo opgenomen woningbouwprogramma.

Bovenstaande planologische afweging leidt tot de conclusie dat de ontwikkeling van de woonwijk Vilgert past binnen de diverse beleidskaders en een bijdrage levert aan de gewenste ontwikkelingen op gemeentelijk niveau.

4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Natuur

4.1.1 Natura 2000

Voor het plangebied is een verkennend Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Woningbouwlocatie Vilgert, Verkennend Natuurwaardenonderzoek; Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, juli 2008).

Natura 2000 betreft de natuurplekjes die vanwege hun natuurwaarden Europese bescherming genieten. In Nederland houdt dit in dat werkzaamheden en/of ontwikkelingen in (de nabijheid van) deze gebieden getoetst moeten worden aan de Natuurbeschermingswet 1998. In het verkennend Natuurwaardenonderzoek is aangegeven dat het plangebied Vilgert niet ligt in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied. De Natuurbeschermingswet en de Habitat- en Vogelrichtlijnen zijn dan ook niet van toepassing.

4.1.2 Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

4.1.3 Verkennend Natuurwaardenonderzoek

In het verkennend Natuurwaardenonderzoek (Heukelom Verbeek 2008) is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde soorten en welk vervolgonderzoek al dan niet noodzakelijk is. De conclusies luiden, per soortgroep, als volgt:

Flora – vaatplanten

In het plangebied komen (mogelijk) vier via de Flora- en Faunawet beschermde plantsoorten voor: Rapunzelklokje, Lange ereprijs (beide categorie 2: beschermde soort) Akkerklokje en Grasklokje (beide categorie 1: algemene soorten). Met betrekking tot het Akkerklokje en de

Lange ereprijs kan worden geconcludeerd dat hun aanwezigheid terug is te voeren op verwildering vanuit tuinafval.

Gezien de voorgenomen realisatie van woningbouw in het plangebied is een nader natuurwaardenonderzoek naar het voorkomen van Rapunzelklokje en Grasklokje in het plangebied noodzakelijk. De resultaten van dat onderzoek kunnen in combinatie met de voorgenomen werkzaamheden leiden tot de noodzaak om een verplantingsplan op te stellen voor exemplaren van beide soorten en een aanvraag te doen voor een ontheffing van de Flora- en Faunawet in verband met de uitvoering van de verplantingswerkzaamheden. Het aanvragen van een ontheffing voor het verplaatsen is alleen van toepassing als in het veld het Rapunzelklokje wordt aangetroffen.

Fauna – zoogdieren

Het plangebied vormt potentieel foerageergebied voor meerdere via de Flora- en Faunawet streng beschermde vleermuissoorten, zoals de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger. De in het plangebied aanwezige lijnvormige beplantingen worden daarmee mogelijk als geleidingsroute gebruikt. Een nader onderzoek naar het daadwerkelijk gebruik van de beplantingen door vleermuissoorten dient hierover uitsluitsel te geven.

Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek is het noodzakelijk in een effectenstudie na te gaan wat de effecten van de voorgenomen ingreep zijn op de mogelijk in het plangebied aan te treffen vleermuissoorten. De effectenstudie kan leiden tot de noodzaak voor het opstellen van een compensatieplan en het aanvragen van ontheffing van de Flora- en Faunawet.

Fauna – broedvogels

Voor de meeste via de Flora- en Faunawet beschermde broedvogels geldt dat de nesten alleen zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Aangezien van de mogelijk in het plangebied voorkomende broedvogels een goed beeld bestaat, is een beperkt aantal mitigerende maatregelen voldoende om negatieve effecten op de in het plangebied aanwezige broedvogels te voorkomen. Het gaat daarbij om maatregelen tijdens de werkzaamheden:

- De werkzaamheden in het plangebied dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden;
- Het plangebied dient minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog/bioloog te worden nagelopen op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Indien deze worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat het nest is verlaten.

Aangezien uit het verkennend onderzoek nog niet volledig inzicht is verkregen, is het nog niet duidelijk of de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden geldig is ten aanzien van de voorgenomen ingreep. Echter, van de gebiedscategorieën die onder de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden vallen is mogelijk alleen gebiedscategorie 3 van toepassing op het plangebied (bescherming vanuit bestemmingsplan en Boswet). Indien gebiedscategorie 3 van toepassing is op het plangebied, dan is vanuit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden geen aanvullende compensatie van toepassing, dan dat voortkomt als verplichting vanuit de Boswet. Compensatieverplichtingen vanuit de Boswet dienen afgestemd te worden met mogelijke compensatieverplichtingen

4.1.4 Aanvullend natuurwaardenonderzoek

Heukelom Verbeek heeft in november 2008 een aanvullend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:

- a. De voorgenomen ingreep in het plangebied geen schadelijke effecten heeft op de populaties vleermuizen die van het plangebied en de omgeving daarvan gebruik maken;
- b. Getracht moet worden om de groeiplaatsen van het Akkerklokje te behouden of anders te verplanten (groeiplaats is op onderstaande afbeelding met groene stip weergegeven).



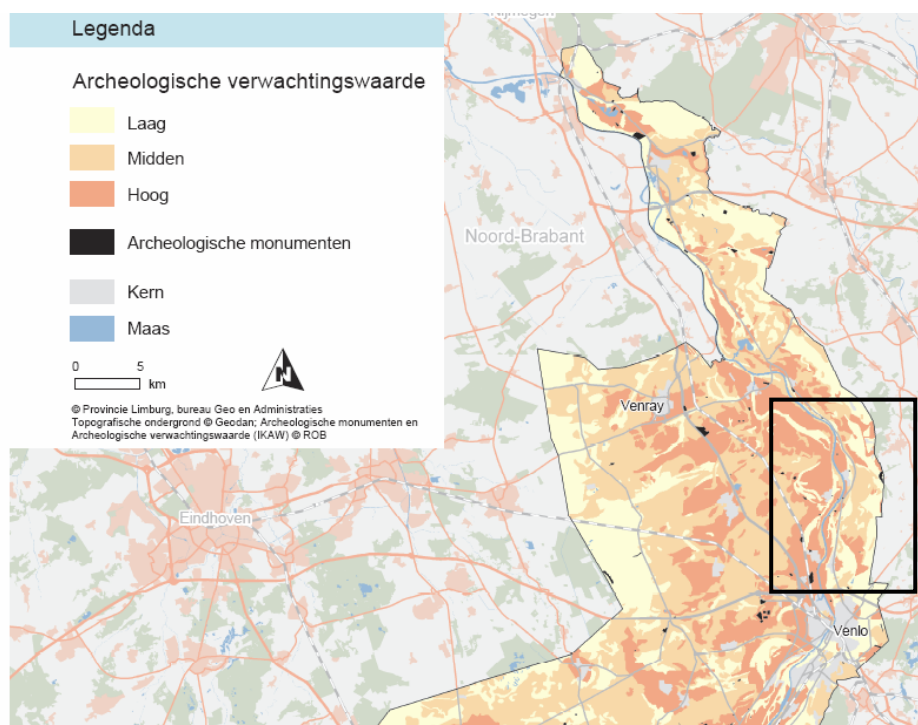
Figuur 14 Voorkomen akkerbloempje (groene stip)

Er zijn op het gebied van flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan, mits met punt b rekening gehouden wordt.

4.2. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.2.1 Archeologie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag is vertaald in een herziening van de Monumentenwet 1988. Gemeenten dienen zogenaamde archeo-vriendelijke bestemmingsplannen vast te stellen.



Figuur 15 Archeologische verwachtingswaarde. Bron: Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg

Inventariserend archeologisch onderzoek (2003)

In het voorjaar en de zomer van 2003 heeft bureau RAAP uit Weert een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in onder andere plangebied Vilgert. Doel van dit onderzoek was het opsporen en in kaart brengen van archeologische vindplaatsen. De resultaten die hieruit voort vloeien dienen als basis en richtlijn voor selectie van vindplaatsen die in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Gedurende het onderzoek is in plangebied

Vilgert een grondspoor of oude akkerlaag aangetroffen. Deze vindplaats ligt ter hoogte van de boringen 20, 22 en 45. In deze boringen is op relatief grote diepte (onder het cultuurdek) aardewerk uit de prehistorie en de Romeinse tijd of Middeleeuwen aangetroffen.

De resultaten van het onderzoek en de eerder gedane vondsten in (de directe omgeving van) het plangebied duiden erop dat het gebied reeds lange tijd in gebruik is. verwacht wordt dat daar waar nog een (deel van het) cultuurdek aanwezig is, de gaafheid van de archeologische resten redelijk tot goed is.

Naar aanleiding van het onderzoek is door RAAP geadviseerd om een waarderend onderzoek met behulp van proefsleuven uit te voeren in het gebied rond de boringen 18 t/m 32 en 45. Hierbij dient minstens 5 tot 10% van het totale oppervlak te worden onderzocht.

Archeologisch vooronderzoek op basis van proefsleuven

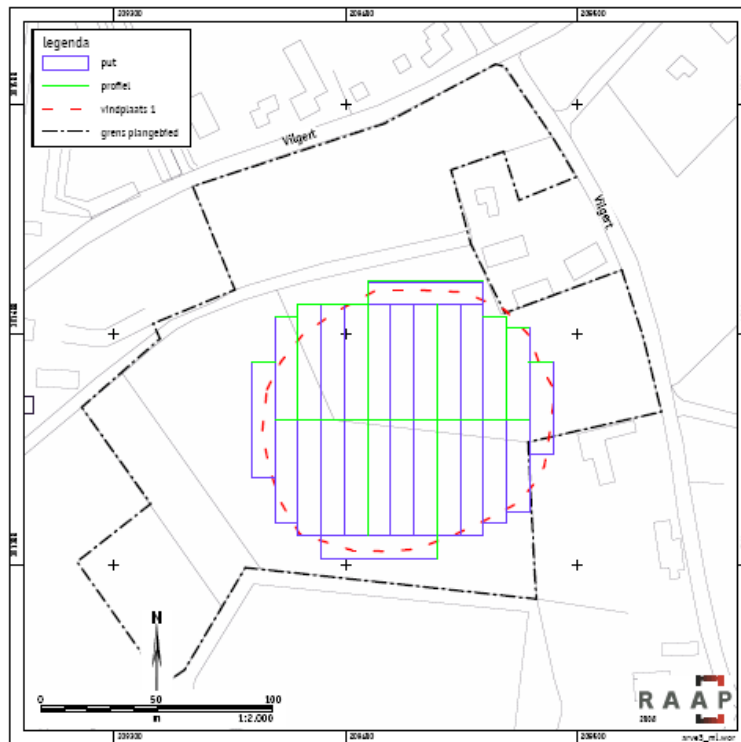
In januari 2005 heeft bureau RAAP een waarderend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd in plangebied Vilgert. Dit naar aanleiding van het in 2003 uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek. In totaal zijn 17 sleuven gegraven waarvan er twee verder zijn uitgebreid. In drie sleuven is een hoge concentratie aan archeologische sporen waargenomen (sleuven 8, 12 en 15). Deze sleuven liggen allen op een gunstige nederzittingslocatie. De gevonden resten zijn overwegend afkomstig uit de IJzertijd. De centrale zone wordt door RAAP bestempeld als een archeologisch zeer interessante en behoudenswaardige zone. Indien behoud van de archeologische resten binnen het kader van de planuitvoering niet mogelijk is, wordt een definitieve archeologische opgraving aanbevolen in een ruime cirkel rond de sleuven 8, 12 en 15. Omdat voor de andere zones van het plangebied (noordelijk en zuidwestelijk) geen vervolgonderzoek nodig is, geldt hiervoor ten aanzien van archeologie geen nadere regeling.

Programma van Eisen Opgraving Vilgert

Medio 2008 is voor het opgraven van de archeologische resten het Programma van Eisen Opgraving Vilgert II te Velen opgesteld (RAAP, 7 juli 2008).

Doel van de opgraving is het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van de archeologische vindplaats die tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek aangetroffen is. De opgraving is nodig in verband met de geplande stedenbouwkundige wijzigingen in het plangebied. Aangezien de archeologische resten niet *in situ* behouden kunnen blijven, is een definitieve opgraving noodzakelijk. De globale omvang van de vindplaats is bepaald aan de hand van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek, het onderzoeksgebied. De vondsten en de opgravingdocumentatie worden binnen één jaar na afronding van het onderzoek conform de daarvoor geldende richtlijnen, overgedragen aan het Provinciaal Depot voor archeologische vondsten op voorwaarden van dit depot.

De waardevolle archeologische resten zijn in dit bestemmingsplan beschermd door deze vindplaats op de plankaart de dubbelbestemming 'Archeologisch Waardevol gebied' te geven. Omdat kan blijken dat zich nèt buiten de grens van de vindplaats ook nog archeologische resten bevinden, is de grens van de dubbelbestemming op de plankaart circa drie meter ruimer ingetekend.

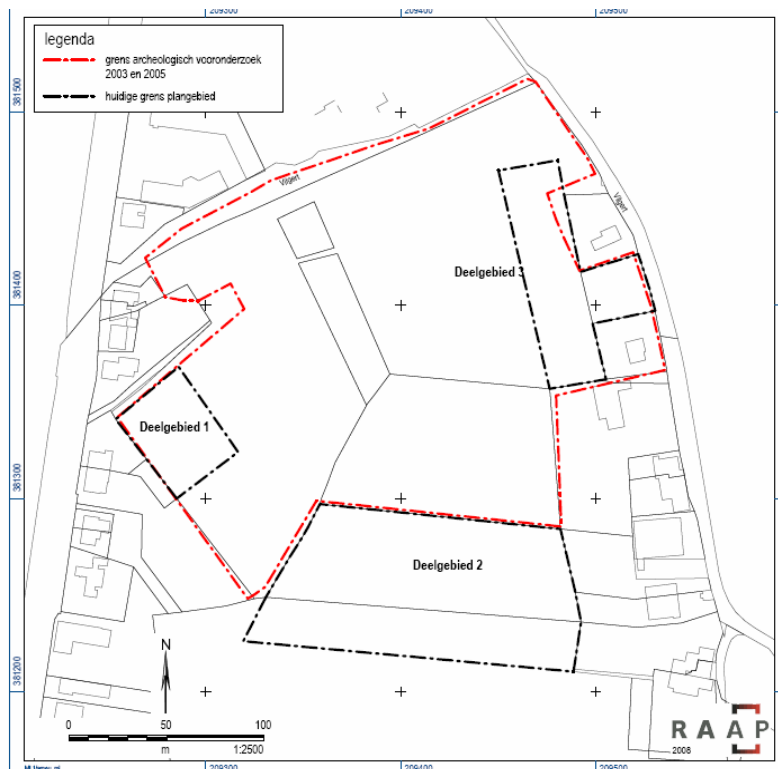


Voor de overige delen van het plangebied is ten aanzien van archeologie geen nadere regeling opgenomen.

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft in november 2008 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met bouwwerkzaamheden in de gemeente Arcen en Velden. Het relevante deel van de samenvatting van het onderzoeksrapport luidt als volgt:

Het bureau en inventariserend veldonderzoek had betrekking op twee plangebieden, Meulenveld en Vilgert, die elk uit verschillende deelgebieden bestonden. De plangebieden behoren tot een groter in de toekomst te ontwikkelen gebied waar al veel en intensief archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (karterende en waarderende fase; Van Waveren & Van Dijk, 2003; Schryvers, 2005). Ook in de directe omgeving van de beide plangebieden zijn veel archeologische vindplaatsen bekend. Dit hangt samen met de gunstige landschappelijke ligging van de plangebieden op een droog Maasterras met open water in de directe omgeving (namelijk de Maas en oude Maasgeulen).

De drie deelgebieden liggen op een dekzandkop met een afgedekte oude depressie. De aanwezigheid van de depressie werd vastgesteld tijdens het proefsleuvenonderzoek op het aangrenzende terrein. Volgens de bodemkaart hebben zich in het plangebied hoge bruine enkeerdgronden ontwikkeld. Enkel in het noordelijk deel van deelgebied 3 komen vaaggronden voor. Gezien de aanwezigheid van een gradiëntzone en door de vondsten uit het vooronderzoek in de aangrenzende terreinen, gold voor de aanvang van het veldonderzoek een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars en van landbouwers voor de 3 deelgebieden (zie figuur 17).



Figuur 17. Deelgebieden in kaart. Bron: Raap

Op basis van de resultaten van het bureau- en inventariserend veldonderzoek, wordt de kans groot geacht dat er in deelgebied 2 nederzittingsresten aanwezig kunnen zijn uit de Late Prehistorie en/of de Late Middeleeuwen. Mogelijk behoren de resten tot de vindplaats uit de IJzertijd die tijdens het proefsleuvenonderzoek in 2005 is gevonden. Ook in deelgebied 3 wordt verwacht dat de aangetroffen archeologische resten uit de Late Prehistorie aansluiten op deze vindplaats. De vondsten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (18e-20e eeuw) zijn overwegend uit het cultuurdek afkomstig, dat waarschijnlijk ook in deze periode tot stand is gekomen. In het plangebied kunnen dan ook nog ontginningssporen uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd aanwezig zijn, maar een huisplaats is eveneens niet uitgesloten. In deelgebied 1 zijn geen archeologische resten aangetroffen die wijzen op een nederzetting in het plangebied.

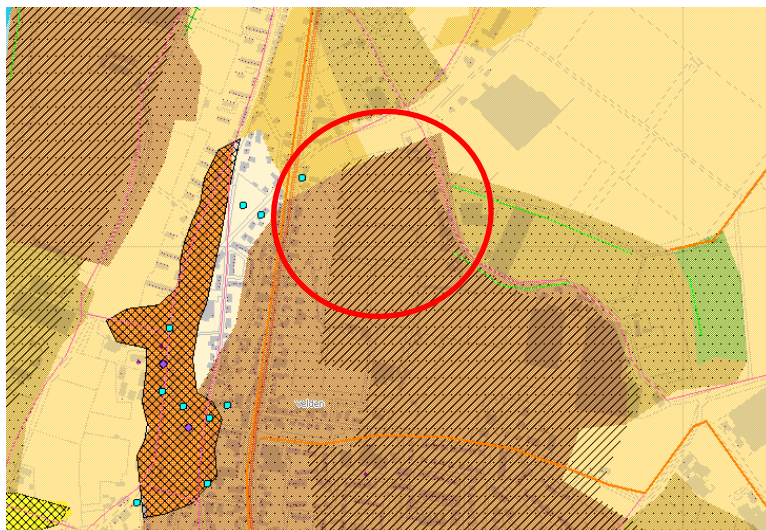
Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt enkel in deelgebied 1 van plangebied Vilgert geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Voor de deelgebieden 2 en 3 van het plangebied Vilgert, wordt aanbevolen om de aangetroffen archeologische resten verder te waarderen door middel van een proefsleuvenonderzoek.

4.2.2 (Cultuur)historie en landschap

Het zuidelijke deel van het plangebied is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg aangeduid als 'Cultuurlandschap' (bruine arcering) met cultuurhistorische

elementen. Het betreft de categorie Bouwland (type: enkeerdgrond). Echter, in het POL2006 ligt de wijk Vilgert ligt binnen de voor de woonkern Velden opgenomen rode verbale contour, met als ontwikkelingsperspectief *P6 Plattelandskern*. Zoals reeds aangegeven, wordt binnen dit perspectief ruimte geboden voor de opvang van (onder andere) de eigen woningbehoefte van gemeenten.



Figuur 18 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Limburg

Het pand Rijksweg 51 is opgenomen als Monumenten inventarisatiepand (lichtblauwe stip). Dit pand maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied. In het plangebied zelf zijn geen bouwkundige waarden of (provinciale) monumenten aanwezig.

4.3. Waterparagraaf

Groen-Planning heeft in maart 2009 de waterparagraaf voor voorliggend bestemmingsplan geschreven. Deze is overgenomen in dit hoofdstuk.

4.3.1 Kader

De aandacht voor water is niet nieuw, maar de afgelopen jaren steeds groter geworden. Met de ondertekening van de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" later gevolgd door het "Nationaal Bestuursakkoord Water" (NBW) bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de watertoets geïntroduceerd: het procesinstrument dat ruimtelijke plannen rekening laat houden met water. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht bij onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke ordenaars in Nederland bij het maken van plannen vanaf het begin aandacht moeten hebben voor alle aspecten van water. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening zijn dus noodzakelijk.

Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Leidraad van het te voeren overleg met het waterbedrijf is het provinciaal document “Plaats voor water”, waarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets.

4.3.2 Waterbeleid

Waterbeheer is niet iets van alleen de waterbeheerders. Waterbeheerders zoeken dan ook nadrukkelijk de samenwerking met anderen. Dit komt onder andere tot uiting in diverse beleidskaders van Europees tot gemeentelijk beleid.

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken.

Op Rijksniveau zijn dit de 4e Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21e eeuw: Anders omgaan met water (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Nota Ruimte.

Vanuit het Provinciale beleid zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) op hoofdlijnen provinciebrede uitgangspunten ten aanzien van het waterbeheer opgenomen en wordt ingegaan op de rol en taak van de regionale waterbeheerders. In de “Blauwe waarden” staat het behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem centraal. Daarbij komen onder andere de doelstellingen en ambities voor waterkwaliteit, retentie, waterbodempkwaliteit, beekherstel, verdrogingsbestrijding en erosiebestrijding aan bod.

Naast het POL is tevens de stroomgebiedsvisie Limburg richtinggevend voor het waterbeleid in Limburg. De stroomgebiedsvisie Limburg is eind 2002 door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt.

Het beleid zoals dat wordt gevoerd door het waterschap is vastgelegd in het Integraal Waterbeheersplan Waterschap Peel en Maasvallei 2004 – 2008. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het waterbeheersplan vormt de weergave wat de maatschappij in al zijn geledingen van het waterschap mag verwachten.

De waterbeheerder in de vorm van het Waterschap beheert het waterhuishoudkundig stelsel middels een keur en legger. In de legger zijn werkzones vastgelegd en staat omschreven wie eigenaar en onderhoudsplichtig is.

Op gemeentelijk niveau vorm het gemeentelijk rioleringsplan het beleidsdocument waarin randvoorwaarden voor het watersysteem zijn beschreven.

4.3.3 Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noord-oostzijde van de kern Velden. Het huidige gebruik van de planlocatie is deels sportveld en deels akkerbouwland. Het projectgebied is niet gesitueerd binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied dan wel een bodembeschermingsgebied.

4.3.4 Beschrijving van het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisering van ca. 108 grondgebonden woningen. Centraal in het bouwplan wordt voorzien in een groen middengebied met een informele padenstructuur en mogelijkheden voor speelvoorzieningen en waterbeheer. De oppervlakte van het plangebied is ca. 5,60 ha.

4.3.5 Bodem-, grondwater en infiltratieonderzoek

In augustus 2003 is door DvL milieu & techniek te Weert een infiltratieonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden tot het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied zijn diverse veldmetingen uitgevoerd. Bij de keuze van de meetmethode is rekening gehouden met de omstandigheid dat de grondwaterstand ca. 3 – 4,5 meter onder maaiveld ligt en dat de ondergrond hierboven hoofdzakelijk is opgebouwd uit matig fijn zand. Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een slug-test waarbij binnen zeer kort tijdsbestek een hoeveelheid water wordt verwijderd uit een peilbuis en vervolgens te meten hoe het peil zich weer herstelt tot het oorspronkelijke niveau. Uit de snelheid waarmee dit gebeurt, kan de doorlatendheid van de ondergrond worden bepaald. Op 6 locaties zijn meetproeven uitgevoerd waarbij k-waardes via twee verschillende analysemethodes zijn berekend variërend tussen 3,3 en 20,45 m./dag. Bij alle metingen ligt de doorlatendheid van de bodem ruim boven de limietwaarde voor infiltratie van 1,0 meter per dag.

4.3.6 Uitgangspunten en randvoorwaarden waterhuishouding

De waterhuishoudkundige situatie in en rond het plangebied verandert door het plan. Met de realisering van het plan zal het areaal aan verharding evenredig toenemen. Na volledige realisatie van het plan zal het verharde oppervlak zijn toegenomen met ca. 2,83 hectare.

Het toe te passen regenwatersysteem dient aan de navolgende uitgangspunten te voldoen:

- Streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak.
- Retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 50 mm. neerslag bij een herhalingstijd van T=10 jaar.

- Voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren.
- Het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's is binnen het plan niet toegestaan.
- Perceelsgebonden regenwaterberging van 5,0 m³ per perceel (GRP)

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- Regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- Totaal bergend vermogen van 1.415 m³ voor het gehele plan.
- Perceelsgebonden regenwaterretentievoorziening van in totaal 520 m³
- Openbaar regenwaterretentievoorziening met een bergend vermogen van 895 m³
- Een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

4.3.7 Bouwmaterialen

Bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

4.3.8 Globale beschrijving van het watersysteem binnen het plangebied

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer zijn voor onderhavig bouwplan moderne principes van schoonwaterbeheer uitgewerkt. Het voorgestelde watersysteem van het plangebied is opgesteld op basis van een drie-trapssysteem. Regenwater afkomstig van daken en verhardingen op kavelniveau wordt op kavelniveau geborgen. Per kavel dient hiertoe 5,0 m³ regenwaterretentieruimte beschikbaar te zijn met een overstortmogelijkheid richting openbare ruimte. Regenwater afkomstig van verhard openbaar oppervlak wordt middels een IT-rioolstelsel afgegeven aan de bodem. Ten tijde van neerslagextremen kan dit stelsel overstorten op een binnen het plangebied gesitueerd openbaar groengebied. Het totale bergingsvolume van de drie onderdelen bedraagt 68 mm. op basis van het totale verharde oppervlak alsmede een toeslag van 60% voor perceelsverharding op basis van het dakoppervlak.

4.3.9 Beheer en onderhoud

De nagestreefde duurzame inrichting van het plangebied vergt een aangepast beheers- en onderhoudsregime. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizouten is binnen het plan niet toegestaan. Ongewenste onkruidgroei kan bestreden worden middels diverse beproefde alternatieven zoals mechanisch borstelen of verbranden van onkruid.

Gladheid is te bestrijden door het strooien van opgeloste, verdunde zoutoplossingen. Om het infiltratiesysteem duurzaam te laten functioneren dient het instromend regenwater vrij te zijn van blad, zand en organische stof. Middels het toepassen van bladafscidders en zandvangsers op perceelsniveau kan dit materiaal afgevangen worden.

4.3.10 Integrale weergave van het wateradvies

Met name de aandacht die gegeven is aan het belang van 100% infiltratie van het verhard oppervlak en het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen spreekt het waterschap erg aan. Daarnaast geeft het waterschap de navolgende aandachtspunten mee t.b.v. het plan.

A. In het plan is gekozen al het regenwater te infiltreren (absoluut systeem) en geen noodoverlaat naar oppervlaktewater te maken. Wij zouden graag zien dat u $T = 100$ (84 mm, 2 dagen) in beeld brengt voor het huidige watersysteem. Belangrijke vragen zijn: past die hoeveelheid water in de (infiltratie)voorziening (IT riool, openbaar groengebied) zoals gepland? Als de voorziening onvoldoende capaciteit heeft, wat gebeurt er met het overtollige water?

In principe prefereren wij een noodoverlaat in geval van zeer extreme situaties ($T = 100$, 84 mm). Hier bestaat de mogelijkheid een noodoverlaat naar de primaire waterloop Vilgert te maken. Bij de aanleg van een noodoverlaat is het noodzakelijk een dynamische buffer aan te leggen waarmee piekafvoeren op het oppervlaktewater worden voorkomen. Afvoer uit de buffer vindt plaats met 1 liter/seconde/hectare verhard oppervlak.

B. Wij zien graag een nadere uitwerking van de perceelsgebonden regenwatervoorzieningen en de overstortmogelijkheid richting openbare ruimte. Hoe zien de voorzieningen eruit, bestaat er kans op overlast, et cetera.

C. Wij geven de voorkeur aan een centrale opvangvoorziening voor het hele plangebied.

4.3.11 Weergave van de verwerking van het wateradvies

Binnen de kaders van het stedenbouwkundig ontwerp is ruimte gereserveerd voor waterberging. De groenzones in het plangebied worden verlaagd uitgevoerd waarbij ruimte beschikbaar is voor waterberging. Door de keuze van aanleghoogtes van dijklichamen of duikers kan een compartimentering gerealiseerd worden en kan gestuurd worden ten tijde van extreme neerslag. Op basis van het huidige ontwerp wordt tot het niveau van 19,00 + NAP een maximale regenwaterberging van 225 m³ gerealiseerd in de zuidelijke buffer en 1.055 m³ tot het niveau 18,55 + NAP voor de noordelijke buffer. Het gezamenlijke bergend vermogen op kavelniveau, onder de weg in het IT-riool en de wadi's bedraagt hiermee 1.920 m³ (68 mm.) De laagst gelegen kruisingsvlak van het bouwplan bedraagt ca. 18,70 + NAP. Bouwpeilen zijn circa 0,25 m. boven het peil van wegen gelegen waardoor water op kavelniveau ook bij neerslagextremen uitgesloten is.

Een nadere uitwerking van de perceelsgebonden regenwaterberging is schematisch weergegeven op bijgevoegde tekening VO-2953-WT2-01 wijz. datum 20-03-2009 (zie de bijlagen bij dit bestemmingsplan).

4.4. Milieu: bodem, verkeerskundige toets, luchtkwaliteit en geluidhinder

4.4.1 Bodem

Door DvL Milieu & Techniek bv is op 13 juni 2008 een verkennend bodemonderzoek afgerond voor de locatie Vilgert. Op grond van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese als “onverdacht” beschouwd. De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek zijn als volgt.

- *Bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv)*: De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper en zink.
- *Ondergrond (0,5 – 2 m-mv)*: De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- *Grondwater*: Bij de bemonstering van het grondwater bleek dat bij één van de peilbuizen (peilbuis 3) overschrijdingen van de streefwaarden voorkomen. Het grondwater op die locatie is sterk verontreinigd met nikkel.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige of toekomstige gebruik. Wel wordt, gezien de aangetroffen gehalten aan zware metalen in het grondwater, het gebruik van het grondwater voor consumptie- en/of beregeningsdoeleinden afgeraden. Opgemerkt dient te worden dat het Bouwstoffenbesluit van toepassing is op eventueel elders her te gebruiken grond.

4.4.2 Verkeerskundige toets

In 2008 is door DHV een ‘Verkeerskundige toets Vilgert en Meulenveld’ uitgevoerd (DHV, september 2008). De conclusies voor het plangebied Vilgert zijn als volgt.

- Het bouwplannen Vilgert heeft een beperkte verkeerstoename in de directe omgeving tot gevolg. Deze verkeerstoename is goed te verwerken door de bestaande infrastructuur.
- De maximale intensiteitswaarden met betrekking tot de leefbaarheid in de omliggende woonstraten worden niet overschreden.

Geadviseerd wordt om bij het bouwplan Vilgert extra aandacht te besteden aan het verplaatsen en verduidelijken van de komgrens, het uitzicht op de kruising Rijksweg (N271) – Kloosterstraat en het creëren van een veilige oversteekvoorziening op de Rijksweg (N271) voor langzaam verkeer.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het hoofdstuk Luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer in werking getreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte 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. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is aangegeven welke projecten onder de term "niet in betekenende mate" vallen. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

Dit bestemmingsplan Vilgert maakt nieuwbouw mogelijk van 109 woningen. Dit project valt dus onder het begrip "niet in betekenende mate" en hoeft niet verder onderzocht te worden in het kader van de Wet milieubeheer.

4.4.4 Geluidhinder

Door K+Adviesgroep is een rapport opgesteld naar aanleiding van een akoestisch onderzoek (9 januari 2009). Dit rapport beschrijft het akoestisch onderzoek dat verricht is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Vilgert. Het onderzoek moest inzichtelijk maken of de door maatgevende wegen, spoorwegen of industrieterreinen veroorzaakte geluidsbelasting voldoet aan wettelijke normen. Dit gebeurt op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh). In dit artikel wordt gesteld dat bij voorbereiding, vaststelling of herziening van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek verricht dient te worden.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de optredende gevelbelastingen op verschillende waarneempunten hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal berekende gevelbelasting bedraagt 55 dB, hiermee wordt toelaatbare grenswaarde van 63 dB niet overschreden.

Aangezien het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuit op overwegende bezwaren van praktische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, zal bij de gemeente een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moeten worden.

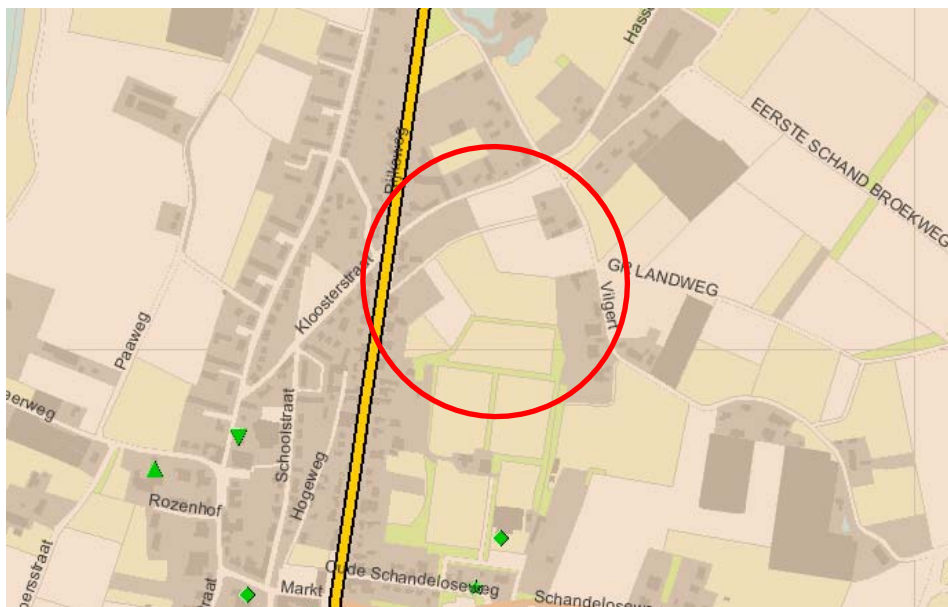
Wanneer de gemeente hiermee instemt, zal middels een aanvullend akoestisch onderzoek de geluidwerende maatregelen bepaald moeten worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. De gecumuleerde gevelbelasting voor de N271 en Vilgert bedraagt 59 dB (begane grond), 60 dB (1^e verdieping) en 60 dB (2^e verdieping).

4.5. Veiligheid en milieuzoneringen omliggende bedrijven

4.5.1 Veiligheid

Het (externe) veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De daarvoor gehanteerde risicobenadering kent twee begrippen die het risico hiervan naar de omgeving aangeven: het individuele risico (ook wel het plaatselijke risico genoemd) en het groepsrisico.

- Het individuele risico geeft de kans per jaar aan dat een individu, dat continue en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, komt te overlijden ten gevolge van de activiteit.
- Het groepsrisico voor gevaarlijke stoffen geeft de kans aan dat per jaar een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij die activiteit.



Figuur 19 Uitsnede Risicokaart Limburg. Bron: Provincie Limburg.

Volgens de Risicokaart Limburg is externe veiligheid voor dit plangebied Meulenveld niet aan de orde. In of nabij het plangebied zijn geen activiteiten met veiligheidscontouren en er bevinden zich geen kwetsbare objecten.

4.5.2 Milieuzoneringen omliggende bedrijven

In het kader van de plantontwikkeling voor de woonwijk Meulenveld dient voor de aan het plangebied grenzende vuurwerkopslag en -verkoop in de Boerenbond Velden (Rijksweg 47) te worden beoordeeld of deze activiteit te verenigen is met de nieuwe woonwijk.

De vuurwerkopslag -en verkoop is onderdeel van de aan de noordzijde van het plangebied gevestigde detailhandel voor agrarische, tuin, diervoeders en doe-het-zelf benodigdheden. In het kader van de Wet Milieubeheer is voor de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk (vuurwerk bestemd voor particulier gebruik) een vergunning verleend tot maximaal 6.000 kilogram. De verkoop en opslag van het consumentenvuurwerk op het terrein van de Boerenbond vindt plaats in één pand met daarin een bufferbewaarplaats, een bewaarplaats en een verkoopruimte.

Ruimtelijke toets

Om te komen tot een ruimtelijke toetsing van bedrijfsvestigingen en –activiteiten op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Dit begrip is hanteerbaar gemaakt aan de hand van de zogenoemde VNG-Brochure (Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk; Vereniging van Nederlandse Gemeenten -VNG-, april 2007).

In de handleiding zijn bedrijven toegedeeld naar verschillende milieucategorieën en naar verschillende typen gebieden: ‘bedrijventerreinen’ en ‘gebieden met functiemenging’. Per milieucategorie is aangegeven:

- Bij *bedrijventerreinen*: per milieucategorie de gewenste minimale afstand tot een rustige woonwijk (deze afstand wordt bepaald aan de hand van de factoren: geur, stof, geluid en gevaar);
- Bij gebieden met *functiemenging*: of (en zo ja op welke wijze) een bouwkundige scheiding tussen het wonen en de bedrijfsactiviteit noodzakelijk is.

In het kader van dit bestemmingsplan is de afweging gemaakt dat het gaat om gebied van het type ‘functiemenging’. Het betreft hier immers duidelijk geen bedrijventerrein, terwijl in de handleiding is aangegeven dat bij gebieden met functiemenging (ook) gedacht kan worden aan dorpskernen zoals de woonkern Velden.

Aan de hand van de VNG-Brochure kan in gebieden met functiemenging het opslaan en verkopen van consumentenvuurwerk worden ingedeeld in de bedrijvencategorie ‘B’.

SBI en omschrijving		Categorie
5148.7 Groothandel in vuurwerk en munitie:		
5148.7	Consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B

Voor activiteiten in de categorie B geeft de handleiding de volgende richtlijnen: “Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.” Dit betekent dat ruimtelijk-planologisch rond de vuurwerkopslag en -verkoop géén milieuzonering (minimum afstand tot woningen) geldt. Voorwaarde is dat de vuurwerkopslag en -verkoop geen bouwkundige eenheid gaat vormen met te realiseren woningen. Dat laatste is niet aan de orde.

Vuurwerkbesluit

Ten aanzien van vuurwerk is daarnaast het Vuurwerkbesluit van toepassing. Dat betekent dat getoetst dient te worden de veiligheidsafstanden uit dat Vuurwerkbesluit. Voor de wijze waarop afstanden worden gemeten gelden specifieke regels. In het Vuurwerkbesluit is opgenomen dat de hiervoor geldende veiligheidsafstand tenminste 8 meter bedraagt (gemeten voorwaarts vanaf de deuropening van de opslagplaats). Hieraan kan overigens in de meeste gevallen worden voldaan door de situering van de opslagplaats en de deuropening zodanig te kiezen dat er geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten binnen deze afstand liggen.

Zoals aangegeven geldt ruimtelijk-planologisch weliswaar dat rond de vuurwerkopslag en -verkoop geen milieuzone ligt, maar bij vuurwerk is altijd het Vuurwerkbesluit van toepassing. Dit betekent dat rond de vuurwerkopslag en -verkoop van de Boerenbond een veiligheidszone geldt van 8 meter. Deze bij de vuurwerkopslag behorende veiligheidszone houdt in dat tussen geprojecteerde kwetsbare objecten in de omgeving, waaronder de woningen in het plangebied, en de vuurwerkopslag een afstand van tenminste acht meter in stand moet worden gehouden. Gezien de locatie van de vuurwerkopslag is dat het geval.

4.6. Kabels en leidingen

Ten aanzien van kabels en leidingen is door middel van een zogenoemde KLIC-melding nagegaan of zich in het plangebied kabels en leidingen bevinden die planologische bescherming behoeven. Daartoe zijn de netbeheerders geraadpleegd die een belang hebben in het plangebied ten aanzien van het transport van data, rioolwater, leidingen, elektriciteit, gas en water. Daaruit is gebleken dat in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Verder bevinden zich binnen of nabij het bestemmingsplangebied geen kabels en leidingen die veiligheidsrisico's dragen.

5. HET BESTEMMINGSPLAN

5.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan 'Vilgert'. In de voorgaande hoofdstukken is het beleid beschreven en de stedenbouwkundige opbouw van het plangebied toegelicht. De regels zijn niets meer en niets minder dan de juridische vertaling van de gemaakte keuzes voor dit plangebied.

Voor het bestemmingsplan is gekozen voor gedetailleerde bestemmingsregels, bijvoorbeeld de bestemming Tuin, en voor meer globale regels, bijvoorbeeld de bestemming Wonen. De bestemmingen leveren directe bouwtitels op.

5.2. Opbouw van het plan

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling (of conservering) voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de plankaart en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de plankaart met nummer *085002-B-01* zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. Daardoor is het voor iedereen mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen op de plankaart) te zien welke bestemming(en) aan de gronden en opstellen binnen het plangebied gegeven is (zijn). In de regels kan men lezen wat binnen de verschillende bestemmingen mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

5.3. Bestemmingsregeling

De regels bestaan uit verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten, bijvoorbeeld hoe de oppervlakte van een bouwwerk gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna uitgebreid aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

5.4. Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn voor de verschillende bestemmingen in het plangebied regels opgenomen. Daarbij is aangesloten op de bestemmingsplansystematiek zoals die is opgenomen in de reeds geldende vernieuwde bestemmingsplannen en de in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplannen.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming ziet op de hoofdgroenstructuur in het woongebied en omvat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor met name groenvoorzieningen, bermen en beplantingen. Op of in deze gronden mag geen bebouwing worden gebouwd, behoudens voor nutsvoorzieningen. De planregel geeft hiervoor bouwregels. Speelvoorzieningen zijn alleen toegestaan daar waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming regelt de hoofdontsluitingswegen en de bijbehorende bebouwing. Binnen de bestemming zijn de gronden tevens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Deze bestemming omvat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. De planregel geeft bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen. Verder mogen bij de hoofdgebouwen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Hiervoor is eveneens een bebouwingsregeling opgenomen. Binnen deze woonbestemming zijn onder bepaalde voorwaarden ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Tevens is vrijstelling mogelijk voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Het stelsel van regels kent enkele ontheffingsbevoegdheden, bijvoorbeeld om een groter bijgebouw te realiseren of om ondergronds te bouwen. Burgemeester en wethouders van Arcen en Velden kunnen een nadere eis stellen aan de situering, afmetingen, dakbeëindiging en kapvorm van de bebouwing. Eén van de toetsingscriteria is de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied. Dit stelsel staat los van de toets van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van Vilgert als woningbouwlocatie is afkomstig uit het Masterplan Arcen en Velden. De ontwikkelingen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn geïnitieerd door de gemeente in combinatie met een particuliere ontwikkelaar. Door de realisering van voorzieningen te combineren met woningbouw is het totaal aan ontwikkelingen financieel haalbaar. Samenwerking tussen de gemeente en een private partij is hiervoor noodzakelijk. In dit kader is in 2006 een Publiek Private Samenwerking (PPS) aangegaan tussen de gemeente Arcen en Velden, ontwikkelaar Nouville en de Woningstichting. Voor het realiseren van de maatschappelijke voorzieningen in Arcen (MFA) en Velden (BMV) en de ontwikkeling van woningen is een intentieovereenkomst gesloten. Uit de opgestelde grondexploitatie, die onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, blijkt dat de ontwikkelingen financieel haalbaar zijn.

7. HANDHAVING

Inleiding

Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en worden daarmee tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De voorschriften van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijke relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde vrijstellingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

De term handhaving wordt vaak eng uitgelegd als uitsluitend het toepassen van sancties achteraf, zoals bestuursdwang en dwangsom. Dit wordt de repressieve vorm van handhaving genoemd. Handhaving bestaat ook uit het stellen van normen, het geven van voorlichting en het houden van toezicht op een goede uitvoering. Dit is de preventieve invalshoek. In de meest optimale situatie zou sanctionering niet nodig moeten zijn.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid binnen de gemeente behoeft nog nadere uitwerking. Binnen de gemeente Arcen en Velden bestaat de uitdrukkelijke wens om concreet werk te maken van de handhaving en te komen tot een beleidsmatige aanpak. Tot nu toe wordt handhaving niet binnen een structuur toegepast, maar wordt er veelal ingespeeld op incidenten en excessen en wordt er gereageerd naar aanleiding van klachten.

Het handhavingsbeleid zal zich moeten ontwikkelen tot het vastleggen van een structuur, waarbij van tevoren door het bestuur vastgelegde doelen nagestreefd moeten worden. In principe dient tegen alle geconstateerde overtredingen te worden opgetreden. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk. Als belangrijke handhavingsdoelen

kunnen genoemd worden, het tegengaan van het bouwen zonder bouwvergunning, waarbij legalisatie achteraf niet mogelijk is en het optreden daar waar sprake is van grove afwijking van reeds verleende bouwvergunningen. Ook in de gevallen waar de veiligheid in het geding is en/of aantasting van het milieu plaatsvindt, dient prioriteit te worden gegeven aan de handhaving. Het tegengaan van strijdig gebruik van gronden en/of gebouwen is eveneens een belangrijke doelstelling. Als nevensgeschikte doelen van de handhaving kunnen worden genoemd, het ongedaan maken van de gevolgen van een overtreding of een daarmee behaald voordeel en het straffen van de overtreder.

Het actualiseren van bestemmingsplannen is op zich zelf reeds een vorm van handhaving. Zoals hiervoor al is aangegeven is handhaving namelijk niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders, maar ook voor een belangrijk deel het maken van heldere en hanteerbare regels en het inzicht daarin verschaffen, zodat mensen het vanzelfsprekend achten zich aan de gestelde norm te houden.

Bijzonder aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde 'oude' gevallen. Bij de opstelling van bestemmingsplannen dient nagegaan te worden welke situaties uitdrukkelijk gehandhaafd moeten worden, welke zaken onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht en welke zaken positief bestemd kunnen worden. In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan, zal daarom uitdrukkelijk hierbij stil gestaan moeten worden en zal zo nodig wraking van de illegale situatie plaats moeten vinden, zodat in principe handhaving mogelijk blijft.

Ontwikkeling gestructureerd toezicht

De afgelopen jaren vond handhaving van het ruimtelijk beleid veelal plaats op basis van het piepsysteem en toevallige controle. De doelstelling binnen de gemeente Arcen en Velden is om te komen tot een integrale structurele vorm van toezicht en opsporing. Een plan van aanpak daartoe is opgesteld.

Uitvoering handhaving

Daar waar een overtreding wordt geconstateerd en legalisatie niet mogelijk is, moet in eerste instantie toepassing worden gegeven aan de bestuursrechtelijke handhaving. Het proces van bestuursrechtelijke handhaving wordt vastgelegd in een stappenplan, waarin de verschillende stadia van de besluitvorming en procedures tot uitdrukking komen. Naast de bestuursrechtelijke mogelijkheden van handhaving wordt een duidelijke taak gezien voor de strafrechtelijke handhaving. In die zin biedt de aankondiging dat een overtreding van het bestemmingsplan tevens een overtreding is op grond van de Wet Economische Delicten, perspectief. De uitvoering en voortgang van de handhaving kan jaarlijks vastgelegd worden in een verslag, dat bestuurlijk dient te worden vastgesteld.

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Voorontwerpbestemmingsplan Vilgert van de gemeente Arcen en Velden
Concept februari 2009

- I. Inleiding
- II. Overleg en commentaar

I. Inleiding

Het bestemmingsplan Vilgert heeft conform het gemeentelijk beleid ter inzage gelegen, hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan een aantal direct betrokken overheidsinstanties. Zie hierna onder II.

In bijgaand verslag wordt gemotiveerd ingegaan op de reacties en wordt een standpunt ingenomen dat bepalend is voor de inhoud van het bestemmingplan.

II. Overleg en commentaar

Het voorontwerpbestemmingsplan Vilgert is naar de volgende instanties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gezonden:

1. Waterschap Peel en Maasvallei
2. Provincie Limburg
3. VROM-inspectie Regio Zuid;
4. Rijkswaterstaat.

Van alle bovengenoemde instanties, behalve 4, is een reactie ontvangen. Hierna zijn deze reacties samengevat en waar nodig van commentaar voorzien.

Ad 1). Waterschap Peel en Maasvallei

Brief van 7 april 2009

Het waterschap geeft een positief wateradvies voor het plan, mits:

- a. De door Groenplanning opgestelde waterparagraaf van 20 maart 2009 wordt opgenomen;
- b. Overeenstemming wordt bereikt over het in uitzonderlijke situaties overstorten van overtollig water op een naastgelegen perceel ten zuiden van de Hasselderheidelaan, en dit opgenomen wordt in het bestemmingsplan;
- c. Geen uitlogende materialen gebruikt worden, en het gebruik van bestrijdingsmiddelen en strooizout beperkt wordt tot een minimum.

Commentaar:

- a. Deze paragraaf zal worden opgenomen in het bestemmingsplan;
- b. De waterberging die binnen het plangebied plaatsvindt in de vorm van wadi's wordt toegestaan binnen de bestemming "Groen". De genoemde overstort is in de waterparagraaf aangepast. Het betreft geen overstort, maar de mogelijkheid om in het uiterste geval (bij T = 50 of T = 100) de weg "Vilgert" te laten overlopen. Het betreft hier dus geen overstort naar een naastgelegen perceel. Dit is in de toelichting aangepast.
- c. Dit is niet iets wat opgenomen kan worden in het bestemmingsplan, doch zal meegenomen worden in de verdere planuitwerking.

Ad 2). Provincie Limburg

Brief van 14 april 2009

De provincie Limburg geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Ad 3). VROM-inspectie regio Zuid

Brief van 14 april 2009

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen

1. Kaarten waterparagraaf
2. Beeldkwaliteitplan

beeldkwaliteitsplan

Vilgert Velden

17.02.09



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Inventarisatie omgeving



Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient ter inspiratie voor de architectuur van de ontwikkeling in de Vilgert te Velden. De voorgeschreven beeldkwaliteit is een moderne vertaling van de in de gemeente aangetroffen architectuur. De daarmee samenhangende analyse geeft de toekomstige ontwerpers inzicht in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

Inventarisatie architectuur omgeving

Velden is een historisch gegroeid dorp. Binnen Velden zijn verschillende architectuurstijlen aanwezig. De karakteristieke historische bebouwing dient als inspiratiebron voor de toekomstige ontwikkeling van de Vilgert. Deze bebouwing is terug te vinden langs verschillende straten in het dorp, maar ook in het centrum van Velden.

De historische bebouwing wordt gekenmerkt door een enigszins vlakke architectuur gespeend van rijke details of ornamenten. De woningen hebben kappen met doorgaans zadeldaken. De kopgevels zijn over het algemeen aangezet met muurdammen of er is sprake van een lichte overstek. De overstekken zijn minimaal en niet prominent aanwezig in

het gevelbeeld, ze worden niet gemarkeerd door brede dakgoten. Indien er geen muurdammen zijn toegepast zijn de schoorstenen gemetseld doorgezet door de nok van het dak.

De gevels zijn van baksteen in verschillende rode en bruine tinten, enkele woningen hebben een witte of zandkleurige gevel. De daken zijn bedekt met keramische pannen in de kleuren oranje/rood en antraciet.

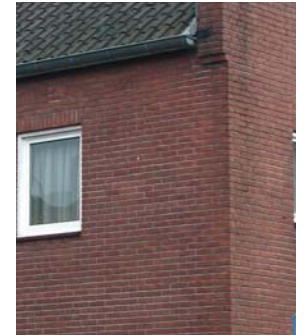
Binnen de vlakke architecturen verbijzonderen kleine details als aparte raamvormen en dakkapellen de gevels en dakvlakken.

Kenmerken architectuur omgeving

Zadeldaken



Kleur gevel



Muurdammen



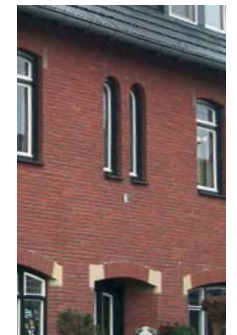
Kleur dak



Overstekken en schoorstenen



Details



Nieuwbouw omgeving

Ook in recente nieuwbouwprojecten in de gemeente Arcen-Velden is de historische architectuurstijl als referentie gebruikt. Deze stijl is vertaald tot moderne woningen. Ook in het centrum van Velden treft men hier voorbeelden van aan.



Situatie

Ligging in de omgeving

- Aansluiting op dorpsstructuur
- De Vilgert behouden als landweggetje
- Kerkepad inpassen
- Oriëntatie op groene long en op (nieuwe) wegen in plangebied
 - hoeken > tweezijdige oriëntatie



1 buurt - 3 zones



1e zone - Groene long



2e zone - Straten rondom



3e zone - Patiowoningen

Groene long

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- rooilijn: 5 meter
- oriëntatie: straatgericht, op hoeken tweezijdige oriëntatie
- bijgebouwen: garages zover terug dat er ruimte ontstaat voor twee auto's op eigen terrein
- erfscheidingen: voorgrens: wintergroene haag max. 1 meter: taxus baccata
zijgrens: 1,8 tot 2 meter hoog
groeischerm, begroeiing aan de buitenzijde op eigen terrein



Beeldkwaliteit architectuur

Massa en vorm van het gebouw (kleinschalig beeld respecteren)

- pregnante kopgevels (ook bij 2¹ kapwoningen) gericht op groene long
- kappen (zadeldak), zoveel mogelijk haaks op openbare ruimte
- bouwhoogte: 2 lagen met kap

Detailering (aanpassen aan omgeving)

- terughoudende detailering
- verticale geleding
- eenheid door detailering in horizontale richting (rollaag, plint, gootlijn)
- aanzetten van kopgevel of zijgevel door middel van muurdammen
- geen omtimmerde goten bij overstekken
- extra aandacht voor accenten bij hoekwoningen voor tweezijdige oriëntatie (erker)

Materiaal en kleur

- traditionele materialen
- basis gevel: variatie in zandtinten (geel-bruin), stenen van hoge kwaliteit
- basis kap: zwart/antraciet

Criteria voor kleine bouwwerken

- aan- en uitbouwen zijn qua vorm en maat ondergeschikt aan hoofdgebouw

Staalkaart kleuren gevelstenen



beige/rood



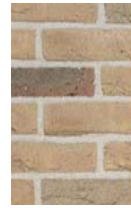
brons



geel genuanceerd



koperrood



rustiek



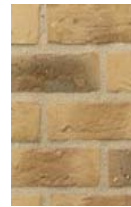
duinenbloem



blond



zonnebloem



brons gesinterd



Straten rondom

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- rooilijn: 5 meter
- oriëntatie: straatgericht, op hoeken tweezijdige oriëntatie
- bijgebouwen: garages zover terug dat er ruimte ontstaat voor twee auto's op eigen terrein
- erfscheidingen: voorgrens: hoog max. 1 meter:
fagus sylvatica
zijgrens: 1,8 tot 2 meter hoog
groeischild, begroeiing aan de buitenzijde op eigen terrein



Beeldkwaliteit architectuur

Massa en vorm van het gebouw (kleinschalig beeld respecteren)

- differentiatie in de straat in vorm, kap en kleur
- kappen (zadeldak), aan binnenzijde langskappen
- bouwhoogte: 2 lagen met kap

Detailering (aanpassen aan omgeving)

- terughoudende detailering
- verticale geleding
- aanzetten van kopgevel of zijgevel door middel van muurdammen
- geen omtimmerde goten bij overstekken
- hoekwoningen geen blinde gevel voor tweezijdige oriëntatie

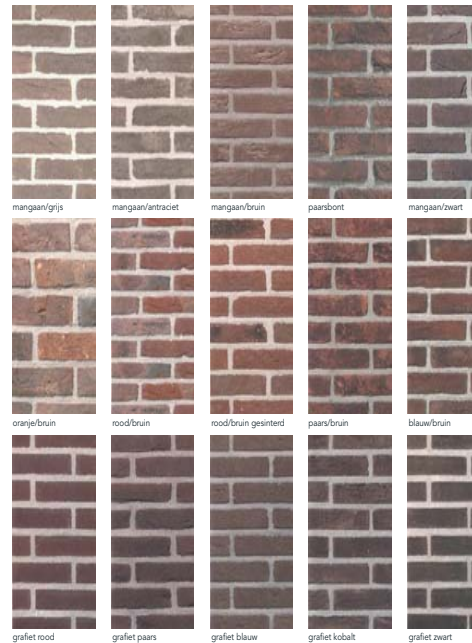
Materiaal en kleur

- traditionele materialen
- basis gevel: rood-bruintinten
- basis kap: oranje/rood en zwart/antraciet

Criteria voor kleine bouwwerken

- aan- en uitbouwen zijn qua vorm en maat ondergeschikt aan hoofdgebouw

Staalkaart kleuren gevelstenen



Patiowoningen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- rooilijn: 4 meter
- oriëntatie: introvert, maar geen gesloten gevels naar straatzijde
- garage: geïntegreerd
- erfscheidingen: voorgrens: hoog max. 1 meter: fagus sylvatica



Beeldkwaliteit architectuur

Massa en vorm van het gebouw (kleinschalig beeld respecteren)

- basis van 1 laag, opbouw van 2e laag als optie
- plat
- bouwhoogte: max. 2 lagen

Detailering (aanpassen aan omgeving)

- vlakke gevel
- detailering: sober en eenvoudig
- verticale geleding
- hoekwoningen geen blinde gevel voor tweezijdige oriëntatie

Materiaal en kleur

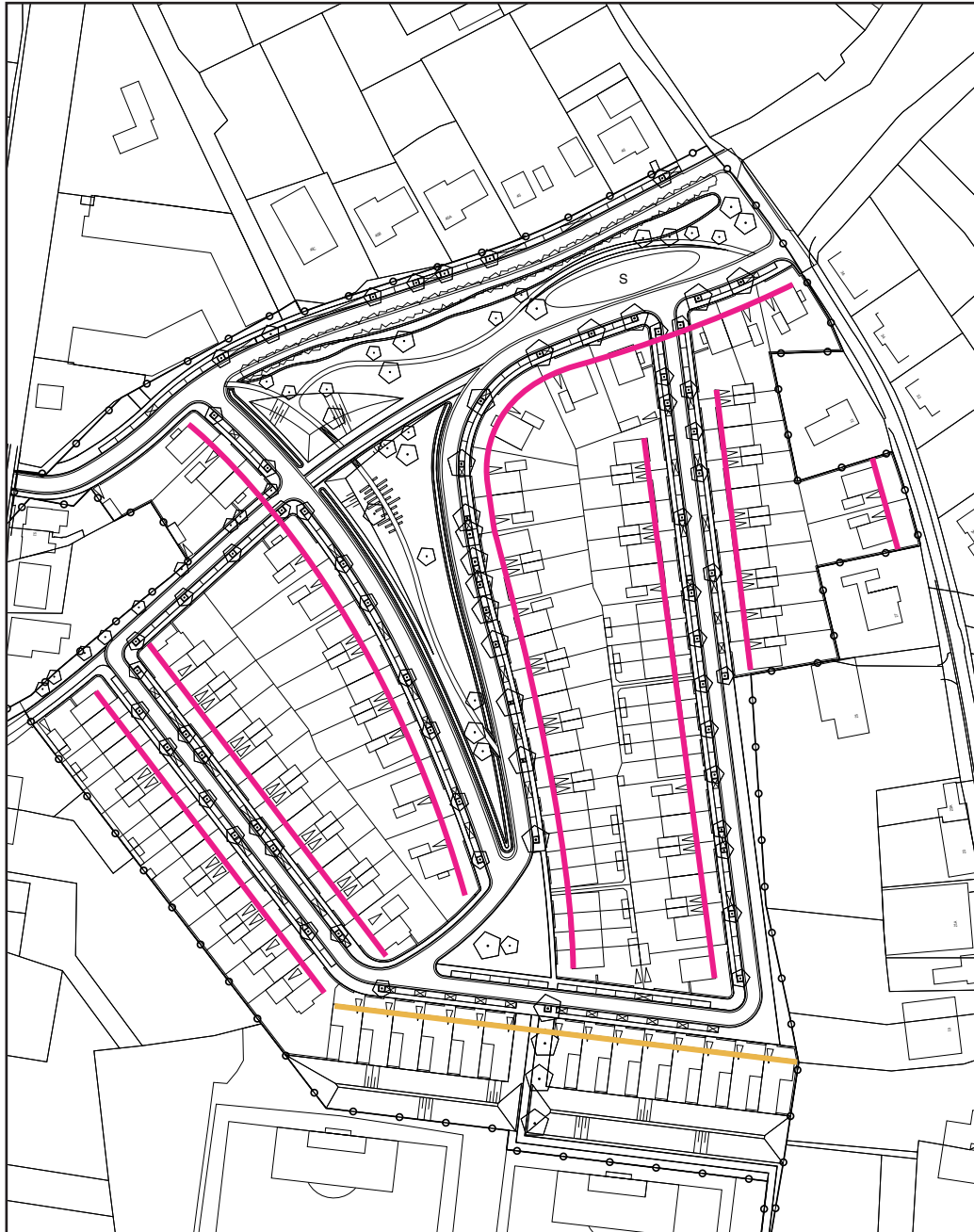
- traditionele materialen
- basis gevel: rood
- opbouw gevel: variabel, wit en rood-bruintinten

Criteria voor kleine bouwwerken

- aan- en uitbouwen zijn qua vorm en maat ondergeschikt aan hoofdgebouw



rooilijnen



5 meter

4 meter



ruime groene voortuinen

erfscheidingen



- lage haag: taxus baccata
- lage haag: fagus sylvatica
- hoog groeischerm

kaprichtingen



De aangegeven kaprichtingen zijn de basis voor het gewenste beeld. De woningen aan de Groene Long hebben zoveel mogelijk haakse kappen, waardoor de woningen zich richten op de ruimte. In de straten rondom zorgen de woningen aan de binnenzijde voor enige rust en eenheid in de straat door een eenduidige richting van de kappen in de langsrichting. Van de aangegeven kaprichtingen kan in een uitzonderlijk geval van afgeweken worden, met goedkeuring van de supervisor, als dit vanuit het woningontwerp door de architect wenselijk wordt geacht.



-  kaprichting (zadeldak)
-  plat dak
-  kaprichting vrij (zadeldak)

accenten



-  erker
-  geen blinde gevel
-  accentwoning



kleuren



-  zandkleur met zwart/antraciet kap
-  rood-bruintinten met rood/oranje of zwart/antraciet kap
-  rode basis met witte/rood-bruine opbouw