

**Bestemmingsplan  
Keup**

**Gemeente Peel en Maas**

---

PLANGROEP HEGGEN B.V.



Born, oktober 2012

Status: onherroepelijk  
Kenmerk: 09.003.R001  
Auteur(s): mr. K. Tielen  
ing. J. van Schie



## **TOELICHTING EN PLANREGELS**



## **TOELICHTING**



## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1	Algemeen	8
1.2	Plangebied	9
1.3	Doel	11
1.4	Geldend bestemmingsplan	11
<b>2.</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	
2.1	Ontstaansgeschiedenis	14
2.2	Ruimtelijke structuur	14
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>16</b>
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nota Ruimte	16
3.1.2	Ruimte voor Ruimte-regeling	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	18
3.2.2	Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden Limburg	18
3.2.3	POL-herziening Contourenbeleid	18
3.2.4	POL-Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering (ontwerp)	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.3.1	Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maasvallei	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Structuurvisie Roggelseweg / Neerseweg	22
3.4.2	Welstandbeleid	22
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>24</b>
4.1	Doelstelling, visie & uitgangspunten	24
4.2	Uitgelicht	24
4.2.1	Stedenbouwkundige structuur	24
4.2.2	Verkeersstructuur en gewenst verkeersklimaat	25
4.2.3	Groen	26
4.2.4	Sociale veiligheid	27
<b>5</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>28</b>
5.1	Inleiding	28
5.2	Milieu	28
5.2.1	Bodem	28
5.2.2	Geluid	29
5.2.3	Luchtkwaliteit	32
5.2.4	Externe veiligheid	33
5.2.5	Milieuzonering en geur	34
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	34
5.4	Natuur en landschap	34
5.5	Flora en fauna	35
5.6	Waterhuishouding	36
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.7.1	Archeologie	40
5.7.2	Cultuurhistorie	42
5.8	Verkeer en parkeren	42
5.9	Economische uitvoerbaarheid	43

<b>6</b>	<b>Juridische opzet</b>	<b>44</b>
6.1	Inleiding	44
6.2	Inleidende regels	44
6.3	Bestemmingsregels	44
6.4	Algemene regels	46
6.5	Overgangs- en slotregels	46
<b>7</b>	<b>Procedure, inspraak en overleg</b>	<b>48</b>
7.1	Procedure	48
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening	48
7.3	Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening j <sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	49
<b>Ingebonden bijlagen</b>		
	Bijlage 1: beoordeling provincie Limburg principeverzoek Ruimte voor Ruimte	50
	Bijlage 2: reactie vooroverleg provincie Limburg	52
	Bijlage 3: definitief wateradvies Waterschap Peel en Maasvallei	54



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Teneinde de steeds groter wordende milieuproblematiek als gevolg van de intensieve veehouderij terug te dringen, heeft het voormalige Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij (LNV), in samenspraak met het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimte Ordening en Milieubeheer (VROM), de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken vastgesteld. In dit kader zijn afspraken gemaakt over sloopsubsidies, welke tot doel hebben een versnelde beëindiging van intensieve veehouderijen en de sloop van stallen. Ter financiering van deze sloopsubsidies is de Ruimte voor Ruimteregeling (RvR-regeling) ontwikkeld. De sloopsubsidie wordt betaald door de Provincie Limburg, waarbij het bedrag wordt voorgefinancierd. Het is de bedoeling dat dit geld door middel van extra woningbouw wordt terugverdiend.

Met de RvR-regeling wordt beoogd de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren zonder dat dit tot uitgaven van de overheid leidt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de kosten die dit met zich meebrengt te verkrijgen via de uitgifte van woningbouwlocaties. Hierbij worden eisen gesteld aan de nieuwe locaties en aan de te bouwen woningen.

Uitgangspunt is dat deze woningen nabij de bestaande bebouwingsconcentraties worden gebouwd. In alle gevallen dienen de extra woningen een relatie te hebben met de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en met het reduceren van milieuproblemen. In dit beleidskader wordt gesproken over 'compensatiewoningen'.

Door Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. is een potentiële locatie aan de Roggelseweg voor de ontwikkeling van compensatiewoningen voorgelegd aan de provincie Limburg, ter beoordeling van de kansrijkheid ervan. Op basis van de beoordeling door de provincie<sup>1</sup>, zie bijlage 1, kan de locatie worden aangeduid als kansrijk, onder voorwaarden. Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is niet gelegen binnen het waterbergend winterbed van de Maas. Ten tijde van de beoordeling door de provincie kon de locatie echter niet worden aangemerkt als liggend in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, aangezien op dat moment slechts 3 woningen ter plaatse aan de Roggelseweg aanwezig waren. De afstand tot de dichtst bij gelegen woning aan de Roggelseweg binnen de bebouwde kom bedroeg circa 100 m. In de reactie op het principeverzoek heeft de provincie Limburg daarnaast aangegeven dat indien tussen de drie woningen aan de Roggelseweg en de kern Helden enkele compensatiewoningen gerealiseerd zouden worden er wel sprake zou zijn van een cluster of bebouwingsconcentratie. De vrijstelling ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke ordening ten behoeve van de oprichting van 3 compensatiewoningen op deze locatie is op 19 maart 2009 afgegeven. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie weergegeven



Figuur 1.1: ligging RvR locatie Roggelseweg / Neerseweg

<sup>1</sup> Provincie Limburg (14 december 2005), *Principeverzoek Ruimte voor Ruimte tweede tranche KE-003 (kenmerk 2005/59419)*. Maastricht

Middels de oprichting van deze 3 compensatiewoningen (nog niet zichtbaar op de luchtfoto) wordt derhalve voldaan aan de door de provincie Limburg gestelde voorwaarde van de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie. Ten slotte heeft de provincie Limburg aangegeven dat gelet op de archeologische verwachtingswaarde en de oppervlakte van het plangebied een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. In het kader van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan heeft dit onderzoek plaatsgevonden.

Vervolgens is voor de locatie een stedenbouwkundig plan vervaardigd dat als basis dient voor dit bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van een woonwijk bestaande uit maximaal 38 vrijstaande grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zal ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied het profiel van de Roggelseweg worden aangepast.

## 1.2 Plangebied

Het toekomstig woongebied is gelegen aan de Roggelseweg, ten zuiden van de kern Helden, in de gemeente Peel en Maas. Het gebied is grotendeels in gebruik als landbouwgrond en heeft derhalve hoofdzakelijk een agrarische functie. De Roggelseweg zelf behoort eveneens tot het plangebied, voor zover deze is gelegen ter hoogte van het toekomstig woongebied. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie g, nr. 733, 734, 735, 736, 737, 738 (deels) en 6023 (deels), van de (kadastrale) gemeente Helden.

De noordelijke plangrens wordt gevormd door de kadastrale begrenzing van de Roggelseweg. De oostelijke plangrens loopt langs de aansluiting van de Roggelseweg op de Neerseweg - Grootveldweg en het (achter)erf van het perceel Roggelseweg 83. De zuidelijke plangrenzen worden gevormd door de percelen Roggelseweg 77a tot en met 83 en de ten zuiden van het toekomstig woongebied gelegen landbouwpercelen. De westelijke plangrens ten slotte wordt eveneens gevormd door de aangrenzende landbouwpercelen.

Zoals aangegeven ligt het plangebied in het buitengebied van de kern Helden-Panningen. Verder in zuidoostelijke richting bevinden zich de Heldensche Bossen, een gebied dat conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) behoort tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het buurtschap Keup. Hoofdstuk 2 omvat een nadere beschrijving en detaillering van het plangebied.

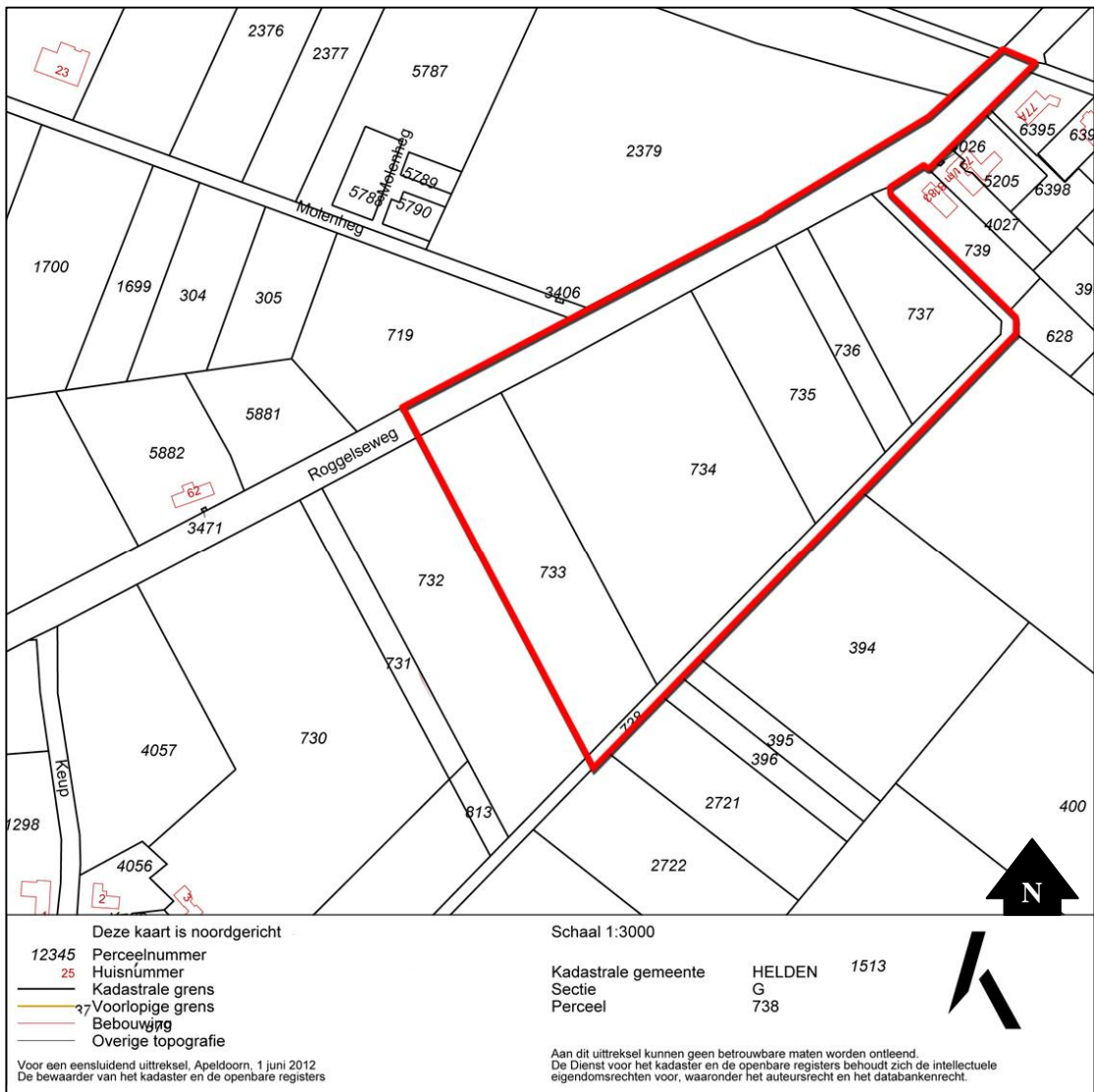
De hierna volgende figuren bevatten enkele afbeeldingen met betrekking tot het plangebied. Figuur 1.2 laat een luchtfoto zien van het plangebied en haar directe omgeving. In figuur 1.3 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. De kadastrale begrenzing van het gebied is opgenomen in figuur 1.4.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied



Figuur 1.3: Topografische ligging plangebied



Figuur 1.4: Kadastrale begrenzing plangebied

### 1.3 Doel

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er voor het nieuwe plangebied gevoerd wordt. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een herkenbaar, attractief en kwalitatief hoogwaardig woongebied. Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor mogelijke belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals ontheffingsbevoegdheden en nadere eisen) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, danwel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

Voorliggend document behelst de plantoelichting van dit bestemmingsplan. Naast de plantoelichting is het bestemmingsplan 'Keup' vervat in de volgende planstukken:

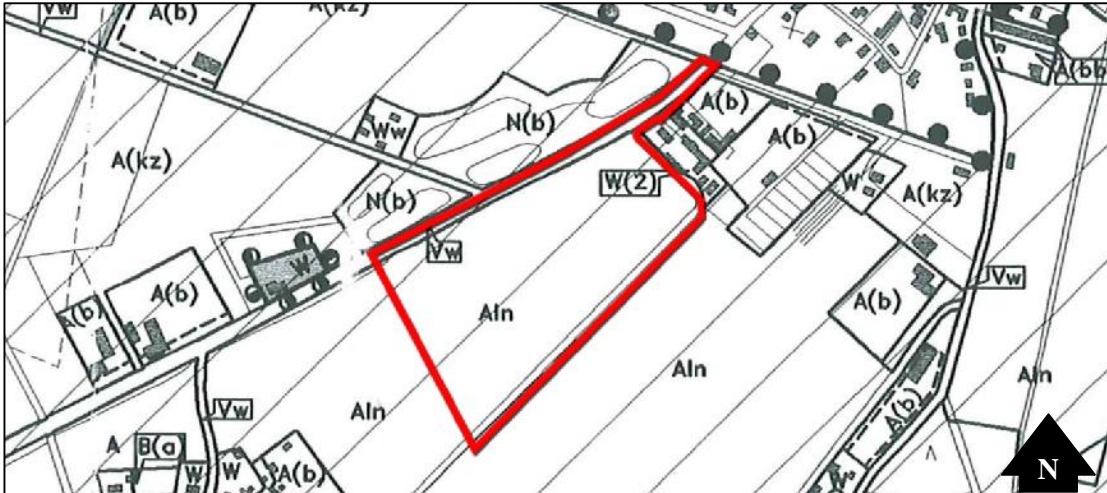
- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.1894.BPL0022 welke ten behoeve van de digitale uitwisselbaarheid van voorliggend plan is opgebouwd conform de RO Standaarden 2008;
- § de planregels;
- § de analoge verbeelding (plankaart)

Voorliggende plantoelichting is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven (uitgangspunten en programma). In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de te volgen procedure en de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten beschreven.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het gebruik van de gronden in het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Helden. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 september 1991 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 28 april 1992. De vigerende bestemmingen conform dit bestemmingsplan zijn 'Agrarische Doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden' en 'Wegverkeer'.

In figuur 1.5 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Daarna zullen de voorschriften van de in het plangebied geldende bestemmingen kort worden toegelicht.



Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplankaart

#### AGRARISCHE DOELEINDEN, GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN EN NATUURWAARDEN

De gronden aangewezen voor 'Agrarische Doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden' zijn bestemd voor:

- § het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- § de bescherming van de waarden van het aangrenzende natuur- en/of bosgebied;
- § de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- § de uitoefening van agrarische bedrijven;
- § (de waterafvoer en de waterhuishouding voor zover de gronden op de kaart waardevolle elementen nader zijn aangeduid als watergang).

In de beschrijving in hoofdlijnen van het betreffende voorschrift wordt aangegeven dat naast het belang van agrarische bedrijven ter plaatse van deze bestemming ook nadrukkelijk sprake is van zwaarwegende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met uitzondering van erfafscheidingen mag conform de bouwvoorschriften op deze gronden dan ook niet worden gebouwd. De beoogde woningbouwontwikkeling is derhalve in strijd met de gebruiks- en bebouwingsregels van deze bestemming.

#### WEGVERKEER

De gronden aangewezen 'Wegverkeer' zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van: hoofdverkeerswegen, interregionale wegen, interlokale wegen, lokale verharde en onverharde wegen en het in stand houden en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de onverharde wegen. De inrichting van het wegprofiel van wegen binnen deze bestemming dient overeen te komen met het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel.

Ten behoeve van de ontsluiting van het toekomstige woongebied zal een linksafstrook in de Roggelseweg worden aangelegd. Het bestaande wegprofiel wordt derhalve aangepast. Deze voorgenomen herinrichting voldoet niet aan het ter plaatse voorgeschreven dwarsprofiel. Op dit punt is er derhalve eveneens sprake van strijdigheid met de gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

#### Conclusie

De in het plangebied voorgenomen woningbouwontwikkeling (met bijbehorende infrastructuur) is, zoals hierboven aangegeven, strijdig met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zal derhalve een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.



## 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De voormalige gemeente Helden, waartoe de kern Helden behoorde, is in januari 2010 met de gemeenten Maasbree, Kessel en Meijel samengevoegd tot de gemeente Peel en Maas. De kern Helden is gelegen tussen de steden Venlo, Weert en Roermond. Volgens cijfers van de voormalige gemeente Helden waren er per 1 januari 2010 circa 5.763 mensen in de kern woonachtig<sup>2</sup>.

Uit de verkenning zoals deze ten behoeve van het in het plangebied verrichte historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.1) is uitgevoerd is gebleken dat het plangebied en haar omgeving, dat is gelegen ten zuiden van de historische kern van Helden, zo'n 200 jaar geleden in gebruik was als agrarisch gebied (bouwland) en extensief werd bewoond. Tot op heden is dit gebruik niet wezenlijk gewijzigd. Voor zover bekend heeft het toekomstige woongebied altijd een agrarische bestemming en functie gehad.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven is het plangebied in de huidige situatie nog steeds in gebruik als landbouwgrond. In de hierna volgende afbeeldingen 2.1. tot en met 2.4 zijn enkele foto's van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: de toekomstige ontsluiting langs de noordoostelijke grens van het plangebied



Figuur 2.2: zuidoostelijke hoek van het plangebied



Figuur 2.3: het plangebied gezien in noordwestelijke richting (richting Roggelseweg)



Figuur 2.4: het plangebied gezien in noordoostelijke richting (richting bebouwde kom Helden)

---

[www.helden.nl/upload/download/Inwonersaantallen.xls](http://www.helden.nl/upload/download/Inwonersaantallen.xls) (februari 2010)

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een vijftal (kadastrale) landbouwpercelen, (welke samen vrijwel geheel in gebruik zijn als akkerland), een verharde landbouwweg welke deze landbouwpercelen (deels) omringd en uit het her in te richten deel van de Roggelseweg. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5 ha.

Het toekomstige woongebied is thans grotendeels onbebouwd en onverhard. In de noordoostelijke hoek van het landbouwgebied bevindt zich een grasweide, welke is omgeven door een hekwerk. Evenwijdig aan de noordelijke grens van het toekomstig woongebied, tot aan de aansluiting met de Neerseweg - Grootveldweg, maakt de Roggelseweg deel uit van het plangebied. Aan de noordzijde van deze doorgaande weg bevindt zich een klein bosgebied, dat op zijn beurt weer grenst aan de zuidelijke rand van de kern Helden. Op het perceel langs de noordoostelijke grens van het plangebied bevindt zich een woning met bijbehorende schuurtjes en kassen. De ruimere omgeving van het plangebied bestaat verder uit agrarische percelen, (boeren)erven, de bebouwde kom van de kern Helden en de Heldensche bossen.

In het 'Structuurplan buitengebied Peel en Maas' is het plangebied gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'oude, verdichte bouwlanden'. In paragraaf 3.3.1 zal nader op deze typering worden ingegaan.



### **3. BELEID**

In dit hoofdstuk wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. Het gaat hier om het ruimtelijke beleid. Het woningbouwbeleid (woonvisie en regionaal volkshuisvestingsplan) wordt niet behandeld aangezien de compensatiewoningen van Ruimte voor Ruimte zijn vrijgesteld van de contingentering.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- § het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- § het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- § het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

##### **3.1.2 Ruimte voor Ruimte-regeling**

De Ruimte voor Ruimte-regeling is formeel geregeld in de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken'. De regeling biedt de mogelijkheden om voorwaarden te scheppen die ervoor zorgen dat het mestoverschot wordt teruggedrongen. Tevens biedt deze regeling een goede mogelijkheid voor opwaardering van het buitengebied door het slopen van overbodige stallen.

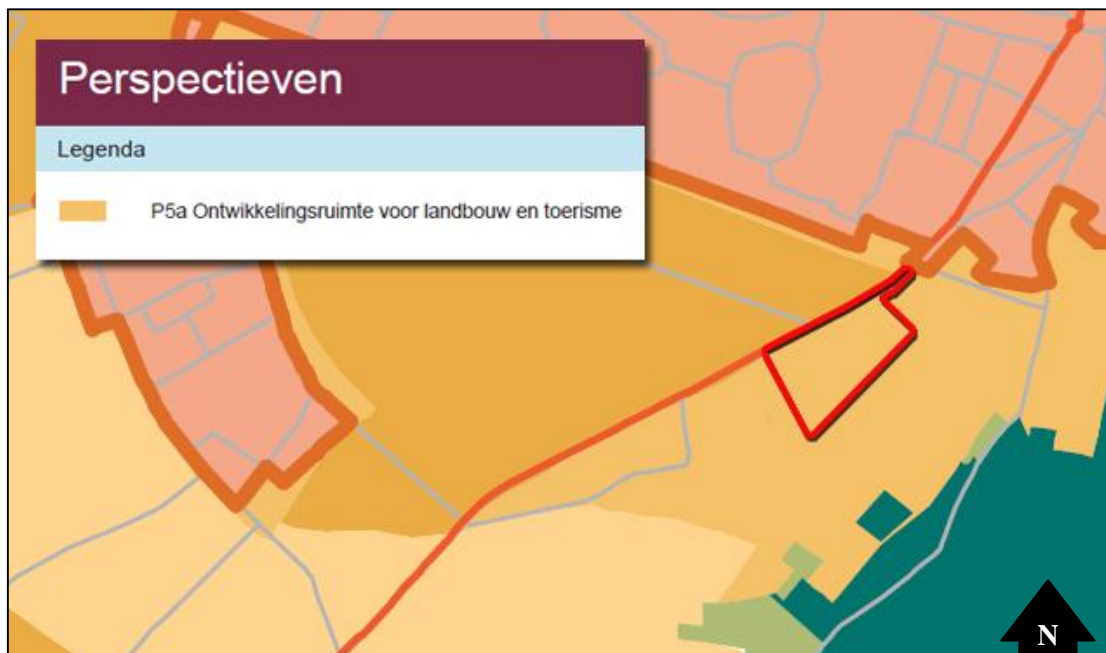
De Ruimte voor Ruimte-regeling houdt, in het kort, het volgende in: een intensief veehouderijbedrijf stopt de bedrijfsactiviteiten en is bereid de bedrijfsgebouwen te slopen. In ruil voor deze sloop en tegen inlevering van de milieuvergunning krijgt de ondernemer een financiële vergoeding. Deze vergoeding wordt gefinancierd uit de uitgifte van extra bouwkvavels. Uitgangspunt is dat deze 'compensatiewoningen' nabij de bestaande bebouwingsconcentraties worden gebouwd. Eventueel kan ook herbouw op de voormalige bedrijfskavel plaatsvinden.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het POL2006<sup>3</sup> (laatst geactualiseerd in 2011) is, net als het POL2001, een integraal plan. Het POL2006 behelst het streekplan, het waterhuishoudingplan en het milieubeleidsplan van de provincie Limburg. Het bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Ten slotte vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het perspectief P5a 'Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme' omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.



Figuur 3.1: Uitsnede POL2006

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

Conform het POL2006 is woningbouw niet rechtstreeks passend op deze gronden, maar via de systematiek van BOM+ (toepasbaar voor de agrarische sector), Rood voor Groen (toepasbaar voor landgoederen) en het contourenbeleid (toepasbaar voor rode functies als woningbouw en bedrijventerreinen) in combinatie met VORM (zie POL-aanvulling Contourenbeleid) kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat. De ruimte voor ruimte regeling zorgt reeds voor

<sup>3</sup> Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

een kwaliteitsverbetering waardoor de genoemde compensatie-systematieken feitelijk reeds toegepast zijn.

### 3.2.2 Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg

In de zogenaamde reconstructiegebieden is sinds 2000 de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling van kracht. Met de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt beoogd de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren zonder dat dit tot uitgaven van de overheid leidt. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt bereikt door agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de kosten die dit met zich meebrengt te financieren via de uitgifte van woningbouwlocaties, boven op de contingenten die het Rijk aan de provincies heeft toegekend.

De huidige problemen met de ruimtelijke en milieukwaliteit in Noord- en Midden-Limburg als gevolg van de intensieve veehouderij zijn voor alle overheden aanleiding geweest een geïntegreerde aanpak op te starten. Deze aanpak is gericht op het oplossen van de meervoudige milieuproblematiek en wil een vernieuwingsimpuls geven aan het platteland. Een belangrijk onderdeel is de Ruimte voor Ruimte regeling. Door de bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, verbetert de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Met het project Ruimte voor Ruimte beoogt de Provincie Limburg een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het Limburgse landelijke gebied te bereiken. Door middel van een landelijke subsidieregeling (Regeling Beëindiging Veehouderijtakken) zijn intensieve veehouderijbedrijven in de gelegenheid gesteld om hun bedrijf te beëindigen, door het verkopen van hun mestrechten en door hun stallen gesubsidieerd te laten slopen. Deze sloopsubsidie wordt betaald door de Provincie Limburg. Dit bedrag wordt voorgefinancierd. Het is de bedoeling dat dit geld door middel van extra woningbouw wordt terugverdiend.

In Noord- en Midden-Limburg mogen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling maximaal 900 woningen worden gebouwd. In de partiële streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg<sup>4</sup> is het beleidskader uitgewerkt onder welke voorwaarden compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Compensatiewoningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dienen aan te sluiten op bestaande bebouwing. Tevens dient de bouw bij voorkeur aan te sluiten op de bebouwde kom. Er moet rekening gehouden worden met de voorwaarden die aan de locaties worden gesteld. De bouw van een compensatiewoning in bos- en natuurgebieden en het ontwikkelingsgebied ecosystemen of in het winterbed van de Maas is in ieder geval niet mogelijk. Ook dienen de beekdalen gevrijwaard te worden van bebouwing.

De locatie Roggelseweg / Keup (HE.038) is als principeaanvraag getoetst door de provincie Limburg (brief d.d. 11 juni 2007, zie bijlage 1). Op basis van die beoordeling is gebleken dat de locatie niet is gelegen binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en niet is gelegen in het waterbergend winterbed van de Maas. De gronden gelegen tussen de percelen Roggelseweg 79 en de bebouwde kom van Helden worden thans ontwikkeld. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat de Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd moeten worden in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie. Ten aanzien van de locatie wordt opgemerkt dat gelet op de grootte van het gebied en de hoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Met in achtneming van deze opmerking is de locatie aangeduid als kansrijk.

### 3.2.3 POL-herziening Contourenbeleid

Op 24 juni 2005 is door provinciale staten van Limburg door middel van het vaststellen van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg<sup>5</sup> het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk

<sup>4</sup> Provincie Limburg (2000), *Partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg Ruimte voor Ruimte*. Maastricht.

<sup>5</sup> Provincie Limburg (juni 2005), *POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg*. Maastricht.

en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. Binnen de contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden en in Noord- en Midden-Limburg op de Ruimte voor Ruimte regeling.

Voor Noord- en Midden-Limburg gelden uitsluitend verbale contouren. Deze zijn gebaseerd op de bebouwde komgrenzen en bestemmingen uit de indertijd vigerende bestemmingsplannen. Om het werken met het VORM/Contourenbeleid in Noord- en Midden Limburg te vergemakkelijken zijn de verbale contouren gevisualiseerd door ze op werkkaarten te zetten. De op deze werkkaarten aangegeven werkcontouren fungeren als hulpmiddel bij het toepassen van het contourenbeleid. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen buiten de werkcontour van de kern Helden.

Het contourenbeleid is derhalve van toepassing. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is ter plaatse mogelijk omdat met de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte 2<sup>de</sup> tranche regeling een grote kwaliteitswinst wordt behaald. De saldering van die Ruimte voor Ruimte projecten (voorfinanciering sloop bedrijfsbebouwing en intrekking milieuvergunningen in relatie tot de uitgifte van bouw kavels) vindt daarbij plaats op het niveau van de regio Noord- en Midden-Limburg.

### **3.2.4 POL-Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering<sup>6</sup> vastgesteld. Deze POL-aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's.

Ten aanzien van het plangebied is met name het thema kwaliteitsverbetering van belang. In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema Kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld: de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid, beogen bij te dragen aan het streven dat economische ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard gaan met het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, namelijk het Limburgs Kwaliteitsmenu en op onderdelen aangepast en verbreedt. Tegelijkertijd wordt dit instrumentarium in handen gelegd van de gemeenten.

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe achter het Kwaliteitsmenu, compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit, is niet nieuw. De bestaande instrumenten Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten

---

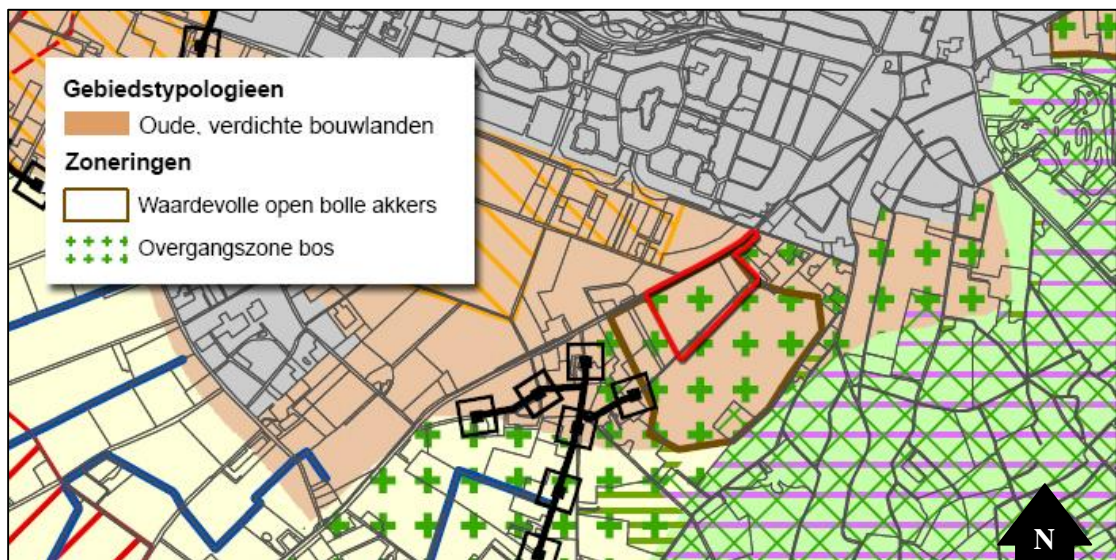
<sup>6</sup> Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

methode (VORm), Bouwkavel op Maat plus (BOM+-regeling) gaan uit van hetzelfde principe. Deze bestaande instrumenten worden vervangen door de modules binnen het Kwaliteitsmenu. Aangezien voorliggend plan een ontwikkeling in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is, is het derhalve zonder meer passend binnen de uitgangspunten van de POL-aanvulling.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Reeds in 2007 is door de voormalige gemeente Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, welke per 1 januari 2010 de gemeente Peel en Maas vormen, een plan van aanpak vastgesteld ten aanzien van de totstandkoming van een nieuw gezamenlijk bestemmingsplan Buitengebied. Voorafgaand aan, en ten behoeve van dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het 'Structuurplan buitengebied Peel en Maas' opgesteld.



Figuur 3.2: uitsnede Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas

Het structuurplan behelst onder andere een beleidsstrategie voor het buitengebied van de nieuwe gemeente Peel en Maas. Hierbij zijn beleidsmatige en feitelijke ontwikkelingen gekoppeld aan verschillende gebiedstypen. In het structuurplan is het plangebied aangeduid als het gebiedstype 'oude, verdichte bouwlanden'. Deze gronden liggen voornamelijk rond de oudere kernen zoals Meijel, Helden, Panningen en Kessel. De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. In contrast hiermee staat de verdichting rond de linten. Door de grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. De gebieden worden gekenmerkt door een afwisselend beeld, als gevolg van de aanwezige lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplantingen en groene elementen. Daarnaast blijkt uit de bij het structuurplan behorende beleidskaart dat het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als een waardevolle open bolle akker, en dat geldt als overgangszone bos.

#### OUDE, VERDICHTTE BOUWLANDEN

De volgende beleidsuitspraken zijn relevant voor wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten van het gebiedstype 'Oude, verdichte bouwlanden':

##### *Doel ruimtelijk-landschappelijk:*

- § versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- § behoud van cultuurhistorische waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- § behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;

- § realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbepantingen in de clusters en linten;
- § realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van nieuwe economische activiteiten.

*Ontwikkeling ruimtelijk- functioneel:*

- § ruime toelating van verschillende economische functies;
- § verdere menging van de functies wonen (ruimte voor ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- § binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling is passend binnen de hierboven benoemde ruimtelijk-landschappelijke en ruimtelijk functionele uitgangspunten: in het betreffende gebiedstype wordt ingezet op een menging van functies, waarbij onder andere realisatie van nieuwe (ruimte voor ruimte) woningen specifiek wordt benoemd. Woningbouw is conform dit uitgangspunt derhalve passend binnen dit gebiedstype.

**WAARDEVOLLE OPEN BOLLE AKKERS**

In het structuurplan wordt aangegeven dat een aantal open, bolle akkers in het buitengebied een hoge te beschermen cultuurhistorische en landschappelijke waarde heeft. Bolle akkers zijn akkers welke door het eeuwenlang opbrengen van plaggenmest langzaam maar zeker zijn opgehoogd en een bolle ligging hebben gekregen. In het verleden zijn veel open, bolle akkers verdwenen vanwege stads- en dorpsuitbreiding. In het deelgebied oude, verdichte bouwlanden staan deze akkers onder druk vanwege de dynamiek in dit deelgebied. De meest waardevolle open, bolle akkers zijn geselecteerd op basis van de cultuurhistorische waardekaart, het landschapskader, de bodemkaart en de luchtfoto. Het beleid van de aan gemeente is voor deze zone in principe gericht op het behoud van de nog resterende open, bolle akkers.

Het plangebied is gelegen aan rand van de in het structuurplan als waardevolle open bolle akker aangeduide zone. Het huidige maaiveldverloop wordt gerespecteerd en onderstreept door de gekozen stedenbouwkundige opzet. De bestaande hoogteverschillen worden hierbij behouden en geaccentueerd.

**OVERGANGSZONE BOS**

Het beleid is binnen deze zone gericht op het behouden van de landschappelijke openheid in de overgangszone tussen het bos en de (agrarische) ontginningsassen. Speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van open doorzichten op / naar het bos. Daarnaast worden nog enkele aandachtspunten geformuleerd, zoals het behoud van de relatief open overgangszone tussen het bosgebied en de (agrarische) ontginningsassen, realisatie van een robuust half open landschappelijk raamwerk, realisatie van rafelige bosranden en realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie.

De toekomstige woonwijk wordt aan de rand van de betreffende zone gesitueerd, op ruime afstand van de Heldense Bossen. Middels een groene wiggen wordt een brede zichtlijn op het landschap behouden.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Roggelseweg / Neerseweg**

De gemeente Peel en Maas heeft in oktober 2010 de Structuurvisie Roggelseweg / Neerseweg vastgesteld. Mede met het oog op de in onderhavig plangebied geprojecteerde ontwikkelingen beoogd de structuurvisie een kader te vormen voor toekomstige (woning)bouwontwikkeling van de zuidostrand van de kern Helden. Het voornaamste aspect hierbij de koppeling en samenhang tussen stad en land. Een aantal uitgangspunten zijn

leidend geweest bij het zoeken naar een goede aansluiting op de ruimtelijke context van de locatie:

- § Gezien de ligging aan de zuidrand van Helden moet een toekomstige invulling zorg dragen voor een zorgvuldige, kwalitatieve afronding van de bebouwde komgrens.
- § Met de invulling dient een nieuwe, fraaie entree van de kern Helden langs de Roggelseweg te worden gerealiseerd.
- § De landschappelijke waarden/kwaliteiten moeten worden behouden, dit geldt met name voor de aanwezige 'bolle akker'.
- § De aanwezige hoogte verschillen zullen zoveel mogelijk behouden en versterkt dienen te worden om de gebiedskarakteristiek te benadrukken.
- § De openheid van het landelijk gebied dient gewaarborgd te worden door zichtlijnen te creëren vanuit de Roggelseweg en het plangebied richting landschap en de Heldense bossen.
- § Een zorgvuldige inpassing van toekomstige ontwikkelingen is noodzakelijk om de bestaande kwaliteit, de uitstraling en het karakter van het gebied te versterken. Hierbij gaat het om aspecten als de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, de oriëntatie van bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de onderlinge relaties van deze aspecten.

In de visie voor de ontwikkeling van het gebied wordt een nieuwe dorpsrand gecreëerd. Met de invulling van deze nieuwe dorpsrand en de daarbij aanwezige zichtlijnen wordt de overgang en het bewust zijn van de balans tussen agrarisch komdorp en open gebied versterkt. De ontwikkeling van het onderhavig plangebied aan de Roggelseweg vormt hierbij de eerste fase. De ruimtelijke kenmerken en randvoorwaarden zoals deze zijn benoemd in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas worden in de Structuurvisie Roggelseweg / Neerseweg bevestigd en verder uitgewerkt.

In het stedenbouwkundig ontwerp van de toekomstige woonwijk is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het structuurplan en structuurvisie. In hoofdstuk 4 zal hier nader op worden ingegaan.

### 3.4.2 Welstandbeleid

De per 1 januari 2003 herziene Woningwet verplicht gemeenten een welstandsbeleid vast te stellen. Door de voormalige gemeenten Helden en Meijel is dit beleid in een gezamenlijke welstandsnota<sup>7</sup> vastgelegd. Het doel van deze welstandsnota is het vertalen, waarborgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het openbaar gebied in stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk opzicht.

In de welstandsnota wordt onder andere ingegaan op de relatie tussen de nota en andere gemeentelijke plannen, nota's en beleidsterreinen. Daarbij wordt onder andere ingegaan op de relatie tussen het welstandsbeleid en bestemmingsplannen. Aangegeven wordt dat een bestemmingsplan onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken regelt, voor zover dat nodig is voor een 'goede ruimtelijke ordening'. De welstandstoets mag geen beperking vormen voor bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het primaat ligt derhalve bij het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt als het ware het ruimtelijk kader waarbinnen de welstandsbeoordeling zich beweegt. De stedenbouwkundige opzet en onderbouwing van de middels voorliggend plan beoogde woningbouwontwikkeling wordt beschreven in hoofdstuk 4. Conform de uitgangspunten van de welstandsnota worden in voorliggend bestemmingsplan de programmatische, ruimtelijke en functionele hoofdlijnen van het gebied vastgelegd (beleids- en toetsingskader). De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door het welstandsbeleid geregeld.

---

<sup>7</sup> Gemeenten Helden en Meijel (Croonen Adviseurs) ( juni 2004), *Welstandsnota*. Rosmalen.

Naast de relatie met bestemmingsplannen wordt ook de relatie tussen de welstandsnota en beeldkwaliteitplannen nader toegelicht. Daarbij wordt opgemerkt dat aan (projectmatige) planontwikkelingen een beeldkwaliteitplan kan worden gekoppeld. Het beeldkwaliteitplan is op zichzelf geen wettelijke figuur. In het beeldkwaliteitplan worden handvatten geboden om deze gewenste identiteit te waarborgen. Er wordt richting gegeven aan het beeld van het (openbare) gebied, de gebouwen en de omgeving daarvan. Het beeldkwaliteitplan fungeert naast toetsingskader ook als ontwerp- en uitvoeringskader en richt zich ook nadrukkelijk op de uitvoering en uitwerking van bouwplannen. In architectonische zin worden hiertoe richtlijnen gegeven over het karakter van de bebouwing, materiaal en kleurgebruik.

Aangezien het betreffende beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie krijgt en de architectonische gedeelte ervan onderdeel zal uitmaken van het gemeentelijke welstandbeleid, dient ten aanzien van de vaststelling van dit beeldkwaliteitplan dezelfde procedure doorlopen te worden als ten aanzien van de vaststelling van de gemeentelijke welstandsnota. Dit betekent onder andere dat inspraak dient te worden verleend op het ontwerp beeldkwaliteitplan, alvorens dit door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Na vaststelling zal het beeldkwaliteitplan conform artikel 12a van de Woningwet kunnen worden aangemerkt als gemeentelijke welstandsnota, waaraan bouwplannen in het plangebied ten aanzien van de redelijke eisen van welstand zullen worden getoetst.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Doelstellingen, visie & uitgangspunten

De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling houdt in dat er in het plangebied aan de Roggelseweg een woonwijk bestaande maximaal 38 vrijstaande grondgebonden woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen zal worden opgericht. Daarnaast zal plaatselijk het wegprofiel van de Roggelseweg worden aangepast, waarbij onder andere een linksafstrook ten behoeve van de ontsluiting van het toekomstig woongebied zal worden aangelegd.

Ten aanzien van de keuze in het materiaalgebruik en de uiterlijke verschijningsvorm van de toekomstige woningen is reeds opgemerkt dat de gewenste bebouwde uitstraling niet volledig is te ondervangen in bepalingen van stedenbouwkundige aard. Derhalve kan deze dan ook niet volledig worden vastgelegd in de regels van voorliggend plan. Gelijktijdig met voorliggend bestemmingsplan wordt echter een beeldkwaliteitplan ten aanzien van de toekomstige woonwijk vastgesteld, waarin verdere uitwerking aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven. In voorliggend hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke kenmerken van het project.

### 4.2 Uitgelicht

#### 4.2.1 Stedenbouwkundige structuur

Het plangebied is gelegen aan de Roggelseweg, even ten zuiden van de bebouwde kom van de kern Helden. In onderstaande figuur 4.1 is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.1: toekomstige inrichting van het plangebied

Het plangebied en haar omgeving zijn in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas aangemerkt als waardevolle bolle akker. Hiermee is in het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied rekening gehouden. In de eerste plaats zal het natuurlijk maaiveldverloop van het terrein worden gerespecteerd. Daarnaast bieden de twee groene wiggen binnen het plangebied doorzichten vanaf de Roggelseweg op het achterliggende landschap waarbij het aanwezige maaiveldverloop zichtbaar zal blijven.

Op alle kavels zullen vrijstaande, grondgeboden woningen worden opgericht. Langs de randen van de woonwijk zullen de woningen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag. Uitzondering hierop wordt gevormd door de twee hoekpercelen georiënteerd op de Roggelseweg. Deze woningen dienen te worden uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. Hierdoor ontstaat een accentfunctie bij het binnegaan van de kern Helden. De overige woningen georiënteerd op de Roggelseweg dienen eveneens afgedekt te worden met een kap. De nokrichting van de daken van de toekomstige woningen is haaks op of evenwijdig aan de Roggelseweg gericht.

Het middengebied kent een grotere mate van flexibiliteit. De woningen in het middengebied zullen bestaan uit anderhalf tot twee bouwlagen, eventueel met kap of een terugliggende derde bouwlaag.

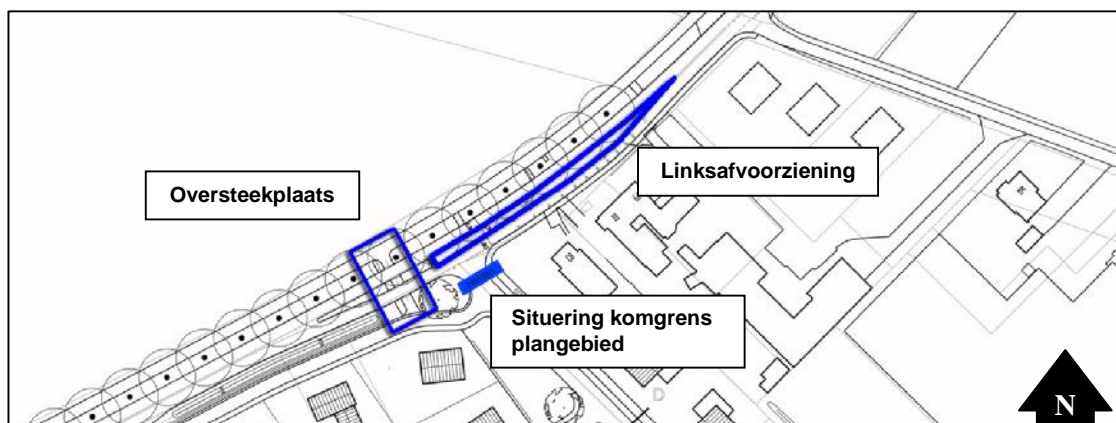
De kavels in het plangebied zijn ruim van opzet: de minimale kavelmaat bedraagt circa 625 m<sup>2</sup>. De grootste kavel is circa 1.100 m<sup>2</sup> groot. Door deze ruime kavelopzet en de maximaal toegestane bouwmassa's blijven de zichtlijnen op het achterliggende landschap behouden: de woningen dienen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden opgericht. Ondanks dat conform het beeldkwaliteitplan in het plangebied ruimte wordt geboden voor een gevarieerd bebouwingsbeeld, wordt door de gekozen ruime opzet een rustige uitstraling van de woonwijk als geheel gewaarborgd.

## 4.2.2 Verkeersstructuur en gewenst verkeersklimaat

### VERKEERSSTRUCTUUR EN ONTSLUITING

Het toekomstig woongebied ligt aan de Roggelseweg, in het huidige buitengebied van de kern Helden. De woningen in het plangebied zelf zullen middels een tweetal lussen worden ontsloten. De twee interne ontsluitingslussen komen uit op de hoofdontsluitingsweg welke zal aantakken op de Roggelseweg. Middels deze laatste weg wordt het plangebied als geheel derhalve ontsloten.

De Roggelseweg is een provinciale weg en kent een snelheidsregime van 80 km/uur. Dit snelheidsregime wordt ter hoogte van het plangebied gehandhaafd. Voor het verkeer afkomstig uit de kern Helden zal een linksafstrook ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied aan de Roggelseweg worden gerealiseerd. De bebouwde komgrens van het toekomstig woongebied zal aan de ontsluitingsweg worden gesitueerd, ter plaatse van de aansluiting met de Roggelseweg. Daarnaast zal een oversteekplaats ter plaatse van een nieuw aan te leggen middengeleider worden aangelegd.



Figuur 4.2: nieuwe situatie Roggelseweg ter hoogte van het plangebied

De verkeersstructuur van de woningbouwlocatie zal na inrichting voldoen aan de voorwaarden welke gelden ten aanzien van een 30 km-verblijfsgebied. Dit betekent dat onder andere de wegprofielen en de breedte van de trottoirs passend zullen zijn binnen een 30 km-verblijfsgebied.

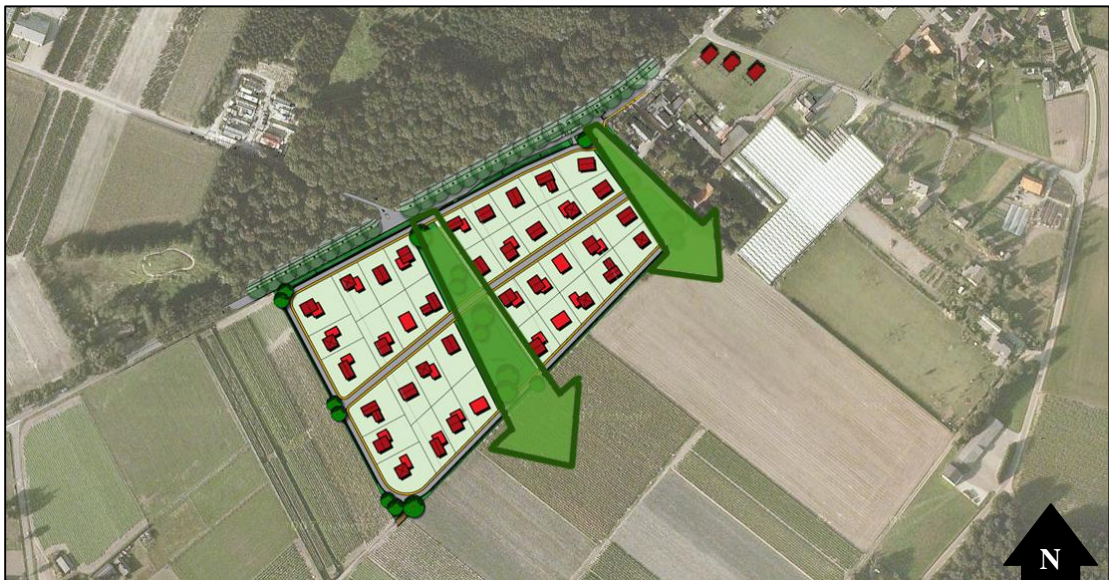
#### GEWENST VERKEERSKLIMAAT

Volgens de handreiking Luchtkwaliteit en RO van het Platform Luchtkwaliteit Limburg<sup>8</sup> genereert een woning gemiddeld 6 verkeersbewegingen per dag. De verwachte verkeersstroom bij 38 woningen bedraagt derhalve circa 222 mvt/etmaal.

Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van een belangrijke uitvalswegen en de huidige verkeersintensiteiten van Roggelseweg (in 2007 op werkdagen een gemiddelde van circa 6045 mvt/etmaal) zal het verkeer van en naar het plangebied zich in en uit alle gewenste reisrichtingen vlot kunnen afwikkelen. Het plan kent derhalve geen bezwaarlijke gevolgen voor de verkeersintensiteit in de omgeving van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen (negatieve) invloed het gewenste verkeersklimaat en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid.

### 4.2.3 Groen

Langs de ontsluitingswegen zullen verspreid over het plangebied enkele groene elementen in de vorm van bomen worden aangebracht. Daarnaast lopen door het plangebied twee groene wiggan. Deze wiggan vormen de relatie tussen de Roggelseweg, het plangebied en het hierachter gelegen cultuurlandschap. De wiggan bieden tevens ruimte voor recreatie in het groen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een speelveldje met enkele klim- en speeltoestellen.



Figuur 4.3: toekomstige groenstructuur

Vanwege de grote van de kavels is er daarnaast voldoende ruimte voor de aanleg van tuinen op de percelen zelf. Middels dit openbare en particuliere groen worden derhalve de visuele effecten van de gedeeltelijke verstening van het buitengebied verzacht en blijft tevens de landschappelijke openheid van de omgeving van het plangebied behouden.

<sup>8</sup> Platform Luchtkwaliteit Limburg (maart 2007), *Handreiking Luchtkwaliteit en RO*. Maastricht.

#### **4.2.5 Sociale veiligheid**

In het plan worden geen steegjes en/of brandgangen gerealiseerd waar mensen zich kunnen ophouden. Daarnaast worden de woningen met de voorgevel richting de woonstraat of de zijerfjes gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat vanuit de woningen voldoende overzicht is op de straat wat positieve effecten heeft op de sociale veiligheid. Ook dichte begroeiingen heeft een negatief effect op de sociale veiligheid. In het plan is hier echter geen sprake van.

## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier geprojecteerde woningen. Anderzijds kunnen de in het plangebied voorziene woningen ook gevolgen hebben voor de omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Daarnaast is gekeken naar de gevolgen van voorliggend plan voor de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, waterhuishouding en kabels en leidingen. Tenslotte komen in dit hoofdstuk de aspecten verkeer en parkeren, en economische uitvoerbaarheid aan bod.

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. Aangezien de bestemming van de betreffende gronden gelegen in het plangebied middels voorliggend bestemmingsplan zal wijzigen van de bestemming Agrarische Doeleinden, gebied met landschappelijke waarden en natuurwaarden naar bestemmingen Wonen, Groen en Verkeer is in het plangebied in juli 2009 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek<sup>9</sup> conform de NEN5470 uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is ter plaatse van het bouwterrein een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

#### VOORONDERZOEK

Blijkens het vooronderzoek conform de NVN5725 norm, kan de onderzoekslocatie als onverdacht worden aangemerkt. Op de locaties worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de streefwaarde of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Het oppervlak van het deelgebied is groter dan 1,0 ha. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd conform de NEN5740 norm voor grootschalige onverdachte locaties. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

#### VERKENNEND ONDERZOEK

De bodem in het plangebied bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend en zwak leemhoudend. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond noch de ondergrond van de deellocaties zijn verontreinigingen geconstateerd. Uit de analyseresultaten van de onderzochte grondmengmonsters blijkt, dat in zowel in de boven- als ondergrond geen van de onderzochte parameters de berekende streefwaarden en/of detectiegrenzen overschrijden. Het grondwater bevindt zich dieper van 5,0 meter- mv. Derhalve heeft conform NEN5470 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

<sup>9</sup> Econsultancy ( juli 2009), *Verkennend bodemonderzoek Roggelsweg (Ong.) te Helden, gemeente Helden (Rapportnr. 09041246)*. Swalmen.

## HERINRICHTING ROGGELSEWEG

De beoogde herinrichting van Roggelseweg blijft binnen de grenzen van de huidige bestemming 'Verkeersdoeleinden' van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Planologisch-juridisch gezien verandert het gebruik van deze gronden derhalve niet. Om deze reden is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan ter plaatse van het reconstrueren deel van de Roggelseweg geen bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van de Arbeidsomstandighedenwet is voor de wegconstructie (afhankelijk van de aard van de werkzaamheden) wel een bodemonderzoek benodigd. Dit zal op een later tijdstip worden verricht.

## CONCLUSIE

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van het de bodem geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend bestemmingsplan in het plangebied beoogde gebruik.

Grond die vrijkomt als gevolg van de in het plangebied uitgevoerde werkzaamheden kan niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

De bodemgeschiktheidsverklaring ten behoeve van het toekomstige gebruik van de gronden is inmiddels afgegeven.

## 5.2.2 Geluid

### Omgevingslawaai

Gezien het feit dat er geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, bedrijven en bedrijventerreinen zijn.

### WEGVERKEERSLAWAAI

Door Tritium Advies is in het kader van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan een akoestisch onderzoek<sup>10</sup> verricht naar de op de toekomstige woningen te verwachten optredende geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai.

De relevante normstelling in deze is de Wet geluidhinder. Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaai optredende gevelbelastingen:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde: 63 dB (art. 83 lid 2)

Het plangebied is gelegen binnen de zone van een tweetal op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen: de Roggelseweg (80 km/uur) en de Neerseweg (60 km/uur). In het kader van deze wet worden derhalve ten aanzien van deze wegen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelasting op de woningen in het plangebied. In het akoestisch onderzoek zoals dit door Tritium Advies is uitgevoerd is de akoestische belasting van het wegverkeer op de gevels van de toekomstige woningen als gevolg van deze wegen bepaald.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Neerseweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Roggelseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende gevelbelasting bedraagt 63 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Voor het bouwplan dient derhalve een hogere grenswaarde bij het bevoegd gezag te worden aangevraagd. Bij het vaststellen van een hogere

---

<sup>10</sup> Tritium Advies (juni 2012), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (toetsing Wet geluidhinder) Plangebied Keup Helden (rapportnr. 1104/069/RV versie 2)*. Nuenen

grenswaarde dient het bevoegd gezag zich er wel van te verzekeren dat het toepassen van bron- en overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren.

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van een geluidsscherm zijn in de huidige situatie vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk en realistisch. Door het toepassen van bronmaatregelen zoals bijvoorbeeld de aanleg van dubbellaags ZOAB kan de gevelbelasting met maximaal 4 dB afnemen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt in dat geval nog altijd overschreden. Het toepassen van bronmaatregelen stuit op derhalve overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve kan in voorliggende situatie een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De procedure tot vaststelling van de hogere grenswaarde zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

De gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige woningen in het plangebied bedraagt maximaal 64 dB. Ingevolge het bouwbesluit mag in verblijfsruimten het binnenniveau als gevolg van het gecumuleerde wegverkeerslawaai niet meer bedragen dan 33 dB. Dit betekent dat ten hoogste een karakteristieke geluidwering van de gevel van 31 dB dient te worden gerealiseerd. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen dient bij de woningen waar maximaal benodigde karakteristieke gevelwering boven de wettelijk verplichte minimumwaarde van 20 dB dient uit te komen middels een separaat akoestisch onderzoek de noodzakelijke geluidwerende maatregelen moeten worden bepaald. Het (laten) uitvoeren van een dergelijk onderzoek zal moeten worden verzorgd door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen. In onderstaande afbeelding is aangegeven bij welke woningen dit het geval is.

De bewoners van de woningen aan de zijde van de Roggelseweg krijgen, mede op grond van het beeldkwaliteitplan dat voor de nieuwe woonbuurt zal worden vastgesteld, de mogelijkheid om hun tuin te beschermen tegen de geluidbelasting als gevolg van deze weg. Ter plaatse van deze kavels mag een tuinmuur van maximaal 2 meter hoog worden gerealiseerd, mits deze onderdeel uitmaakt van de architectuur van de woning en wordt opgericht in of achter de voorgevelrooilijn.



Figuur 5.1: woningen waar de gecumuleerde geluidsbelasting meer dan 53 dB bedraagt.

Met in acht name van het bovenstaande vormt het aspect wegverkeerslawaai geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

#### SPOORWEGLAWAAI

Het plangebied ligt niet gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg. Het aspect spoorweglawaai is derhalve niet van toepassing.

#### INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing.

#### CONCLUSIE

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect omgevingslawaai geen verdere randvoorwaarde vormt bij de middels voorliggend plan beoogde ontwikkelingen.

#### Aanpassing Roggelseweg

Bij de herinrichting van wegen dient te worden bepaald of er sprake is van een 'reconstructie van een weg' in de zin van de Wet geluidhinder: de definitie van 'reconstructie van een weg' kan van belang zijn voor bestaande geluidsgevoelige objecten. Een reconstructie van een weg is in de Wet geluidhinder omschreven als 'een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg, tengevolge waarvan uit akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die als hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd'. Er kunnen zich 2 situaties voordoen:

- het effect van de wijziging aan de weg is kleiner dan 2 dB. Er is dan geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder;
- het effect van de wijziging aan de weg is groter of gelijk aan 2 dB. De toename van de geluidbelasting dient weggenomen te worden. Is dit om bepaalde redenen (o.a. financieel, stedenbouwkundig of technisch) niet mogelijk dan kan onder aanvullende voorwaarden ontheffing verleend worden.

De beoordeling van het effect van de wijziging aan de weg geschiedt door de toekomstige situatie (dus na reconstructie, inclusief de geschatte groei voor de komende 10 jaar) te vergelijken met de huidige situatie (de situatie 1 jaar voorafgaand aan de reconstructie). In gevallen waarbij in het verleden een hogere waarde is vastgesteld, is het uitgangspunt de laagste van óf de vastgestelde hogere waarde óf de heersende waarde (art. 100, lid 2). De toename moet bij voorkeur door bron- (geluidsarmer wegdek) en / of overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen) worden weggenomen.

In het kader van bovenstaande is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek<sup>11</sup> naar de gevolgen van de voorgenomen aanpassingen aan de Roggelseweg uitgevoerd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er op alle toetspunten sprake is van een toename van de geluidbelasting als gevolg van de aanpassing van de Roggelseweg. De gemiddelde toename van de in het onderzoek betrokken woningen/geluidgevoelige objecten is circa 1 dB, met een maximum van 1,8 dB. Bij geen enkel toetspunt is sprake van een toename van 2 dB of meer waardoor er dus geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Aanvullende geluidsreducerende maatregelen zijn derhalve niet nodig.

Bij het bepalen van het reconstructiecriterium heeft de wetgever een toename van 2 dB (verspreid over een periode van 11 jaar) acceptabel geacht in het kader van een goed woon- en leefklimaat. De gemeente onderschrijft dit uitgangspunt. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat zijn de aanpassingen aan de

---

<sup>11</sup> Tritium Advies, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (reconstructie) Herinrichting Roggelseweg (N562) Helden (1108/004/RV)*. Nuinen.



Roggelseweg derhalve aanvaardbaar. Daarbij wordt nog opgemerkt dat uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de toename van het wegverkeerslawaaï als gevolg van de autonome groei op de Roggelseweg 1,1 dB bedraagt. De maximale toename als gevolg van de middels voorliggend plan beoogde wegaanpassing bedraagt 0,7 dB. Een dergelijke toename wordt aanvaardbaar geacht.

#### CONCLUSIE

Concluderend kan worden gesteld dat ook de beoogde aanpassing van de Roggelseweg vanuit akoestisch oogpunt geen verdere randvoorwaarde vormt bij de middels voorliggend plan beoogde ontwikkelingen.

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en na de definitieve vaststelling van het NSL. Verwacht wordt dat het NSL in 2009 wordt vastgesteld, momenteel is derhalve de situatie van toepassing vóór vaststelling van het NSL.

#### TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen van de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

§ op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

§ voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;

§ voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m<sup>2</sup> kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

#### TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan houdt de oprichting in van in totaal maximaal 38 woningen. Dit aantal ligt ruim beneden de 3% grens die gesteld is op 1.500 woningen. Het project geldt derhalve als een NIBM-project waardoor de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling vormen.

## 5.2.4 Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij o.a. woningen en schoolgebouwen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

#### RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg<sup>12</sup> zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bouwplan kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

#### TRANSPORTASSEN

Uit gegevens van de risicokaart Limburg, de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de notitie Externe Veiligheid Provinciale Wegen Limburg<sup>13</sup> blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

<sup>12</sup> Provincie Limburg (mei 2011), *Risicokaart Limburg*, [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl). Maastricht.

<sup>13</sup> Arcadis (September 2010), *Externe Veiligheid Provinciale Wegen Limburg*. Amersfoort.

#### BUISLEIDINGEN

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk gastransportleidingen aanwezig waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

#### CONCLUSIE

Het milieuaspect externe veiligheid is geen randvoorwaarde bij de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied aan de Roggelseweg.

### 5.2.5 Milieuzonering en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van potentieel hinderlijke functies (zoals bijvoorbeeld bedrijven) in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende potentieel hinderlijke functies.

Een belangrijk wettelijk toetsingskader hierbij vormt de Wet milieubeheer. Het merendeel van de bedrijven (inrichtingen) zijn op grond van deze wet vergunning- of meldingsplichtig. Op basis van deze regelgeving kan voor elke inrichting de maximaal acceptabel geachte milieubelasting op de leefomgeving worden gewaarborgd. Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlands Gemeenten<sup>14</sup>. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen welke van nadelige invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse: op een afstand van circa 55 meter tot het plangebied bevindt zich een kas. Conform de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' betreft dit een categorie 2 bedrijf, ten aanzien waarvan gebaseerd op het aspect geluid een richtafstand van 30 meter in acht dient te worden genomen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Evenmin zijn er bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig wier bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt beperkt. Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling dan ook niet belemmert of beperkt.

### 5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Voor de ontwikkeling van de bouwlocatie is op 28 september 2009 een klic-orientatiemelding uitgezet bij de leidingbeheerders in de omgeving. Uit de klic-melding is gebleken dat in het plangebied geen planologisch te beschermen kabels of leidingen aanwezig zijn. Het plangebied is evenmin gelegen in een straalpad

In en rondom het plangebied zijn verder alleen de reguliere gas, - water,- en elektriciteitsleidingen gelegen. Middels een klic-graafmelding zal hiermee bij aanvang van de betreffende werkzaamheden rekening gehouden dienen te worden.

### 5.4 Natuur en landschap

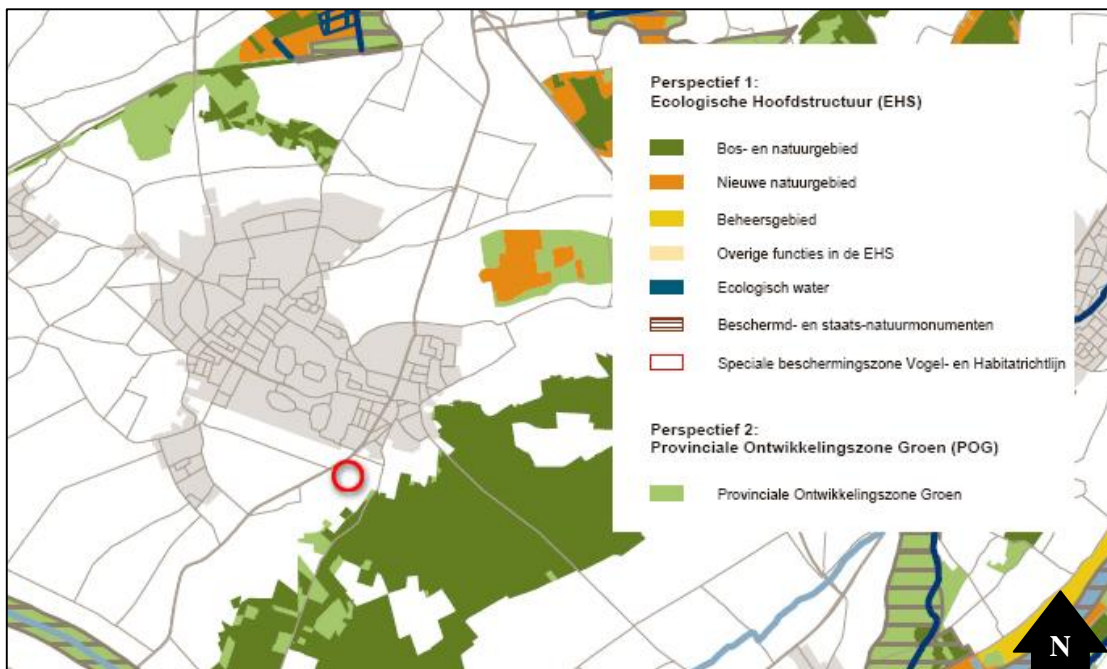
Door Econsultancy is in april 2009 een quickscan flora en fauna<sup>15</sup> in het plangebied uitgevoerd. In deze quickscan is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben

<sup>14</sup> VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

<sup>15</sup> Econsultancy (april 2009), *Quickscan Flora en Fauna Roggelseweg (ong.) gemeente Helden*. Boxmeer.

op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Uit deze beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. De meest dichtbij gelegen Natura-2000 gebieden 'Leudal' en 'Swalmdal' bevinden zich op meer dan 5 km ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt evenmin in een kerngebied, verbindingengebied of verwervingsgebied behorende tot de EHS. Op enkele honderden meters ten oosten van het plangebied bevindt zich het EHS-gebied 'Heldensche Bossen'. Vanwege het ontbreken van een directe relatie met de EHS onderdelen in de omgeving van het plangebied zal er geen aantasting plaatsvinden ten aanzien van deze EHS. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen onderdelen van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) gelegen. In het kader van natuurbescherming (Natura 2000 en EHS) is derhalve geen nadere toetsing noodzakelijk.



Figuur 5.2: Ligging plangebied nabij ecologisch waardevolle en/of beschermde gebieden

## 5.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet.

In de door Econsultancy uitgevoerde quickscan Flora en Fauna is tevens een inschatting gemaakt of er in het plangebied planten of diersoorten aanwezig dan wel te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Het onderzoek bestaat uit twee onderdelen. In de eerste plaats is middels een gegevensanalyse nagegaan welke bijzondere planten en diersoorten er voor kunnen komen in het plangebied. Daarnaast heeft op 7 april 2009 een veldbezoek plaatsgevonden. De gegevensanalyse van relevante data leverde geen informatie op over het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat het plangebied beperkte mogelijkheden biedt voor aanwezigheid of vestiging van bijzondere natuurwaarden. Gezien de terreinkenmerken van de bouwlocatie zijn via de Flora- en faunawet streng beschermde planten- of diersoorten

niet (duurzaam) te verwachten. Gelet op bovenstaande is vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Evenmin is het noodzakelijk ten behoeve van de geplande ontwikkelingen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Ten aanzien van mogelijk in het plangebied broedende (akker)vogels ten tijde van de start van bouwwerkzaamheden in het plangebied wordt nog wel het volgende opgemerkt: aangezien alle vogels wettelijk beschermd zijn via de Flora- en faunawet dient het volgende in acht te worden genomen: om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het plangebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het seizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen worden uitgevoerd, dient het plangebied 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. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen. Indien nesten worden aangetroffen, dan dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden uitgevoerd te worden, totdat de jongen het nest hebben verlaten. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten zal zodoende niet in gevaar komen.

Voor het vervolgtraject geldt, dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om de beide bouwlocaties voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder valt onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige flora.

## 5.6 Waterhuishouding

### WATEROVERLEG

Het project is op 7 september 2010 aangemeld bij het Waterschap Peel en Maasvallei ter verkrijging van een (pré)wateradvies. Per brief van 25 oktober 2010 (kenmerk ka/edst/wt/14923, zie bijlage 3) heeft het Waterschap een positief wateradvies ten aanzien van het planvoornemen afgegeven.

### BELEID

#### *Waterbeleid 21<sup>ste</sup> eeuw: anders omgaan met water (wb21)*

De WB-21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt: afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen mogen niet afgewenteld worden op boven- of benedenstroomse burens. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is hierbij het beleidsuitgangspunt, evenals de kwaliteitsstrategie 'voorkomen, scheiden, zuiveren'.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

De provincie Limburg heeft in haar waterbeleid het uitgangspunt dat verdroging zoveel mogelijk dient te worden tegengegaan. Waterkwaliteit is, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk. Daarnaast heeft de provincie Limburg in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde kwaliteits- en kwantiteitsstrategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'<sup>16</sup>. Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 maakt het plangebied géén deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden.

#### *Gemeentelijk beleid*

Het beleid van de gemeente Helden is erop gericht dat bij nieuwbouw alle verharding wordt afgekoppeld van het gemeentelijk rioolstelsel, 100% afkoppeling derhalve. Infiltratie dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden.

#### HUDIGE SITUATIE

##### *Bodemopbouw en geohydrologie*

Het plangebied is gelegen op de Peelhorst. Het maaiveld ligt op circa 34 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeerdgrond (Kaartblad 58 West, 1972), welke volgens de stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de formatie van Boxtel.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 15 m en wordt gevormd door de grindige afzettingen van de formaties van Kreftenheye en Veghel. Op deze fluviatiele formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Twente, met een dikte van ca. 10 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Kiezeloöliet Formatie.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 29 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 5 m-mv zou bevinden. Het water van eerste watervoerende pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in zuidoostelijke richting (kaartblad 57 Oost, 58 West en Oost, 1974).

##### *Oppervlaktewater*

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

##### *Bodemverontreiniging*

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5470 uitgevoerd (zie ook paragraaf 4.1). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bovengrond en ondergrond niet verontreinigd zijn. De bodemkwaliteit levert derhalve geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en toekomstig gebruik van de locatie en vormt geen belemmering bij de voorgenomen woningbouw.

##### *Grondwater*

Ten tijde van de bodemonderzoeken bevond het grondwater zich lager dan 5 m-mv.

##### *Afwatering*

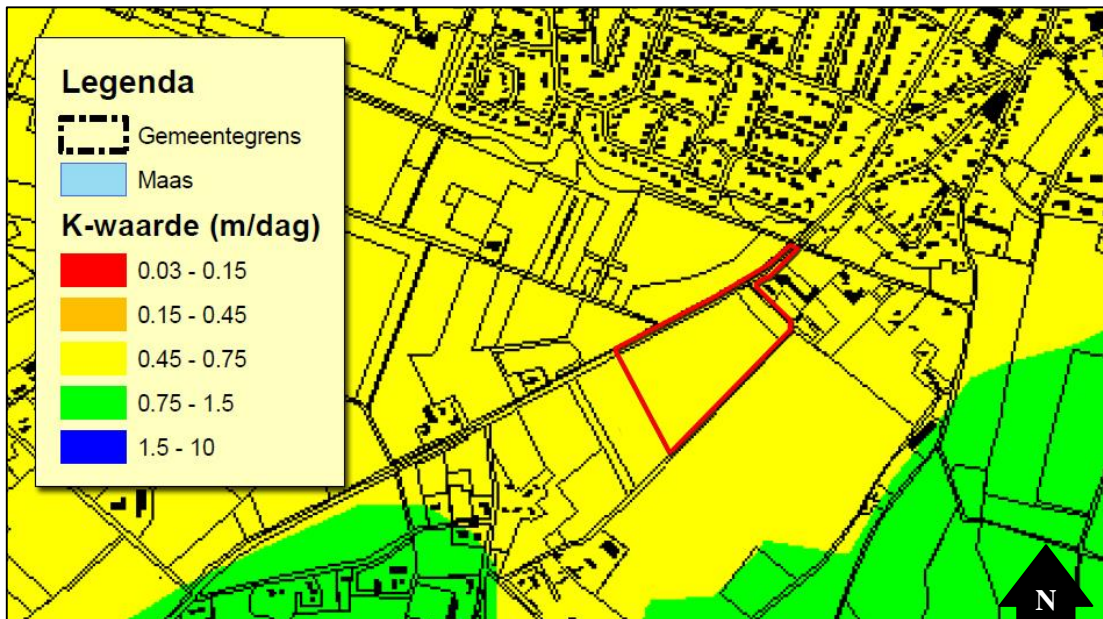
In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Al het hemelwater dat in het plangebied valt infiltreert in de huidige situatie direct in de bodem.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van regenwater mogelijk is indien de doorlatendheid van de bodem (K-waarde) groter is dan 0,03 meter per dag (m/dag). Uit gegevens van het Waterschap Peel en Maasvallei blijkt dat het infiltrerend vermogen van de bodem ter plaatse van het plangebied tussen de 0,45 en 0,75 m/dag ligt. Conform deze

---

<sup>16</sup> Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

gegevens beschikt de bodem in het plangebied over voldoende infiltrerend vermogen om hemelwater ter plaatse te kunnen infiltreren.



Figuur 5.3: Uitsnede kaart Waterschap Peel en Maasvallei - Bodemdoorlatendheid (voorm.) gemeente Helden

Ten einde te verzekeren dat de bodem in het plangebied daadwerkelijk geschikt is voor infiltratie is tevens door Econsultancy een infiltratieonderzoek<sup>17</sup> in het plangebied uitgevoerd, teneinde het waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen. De in het plangebied aangetroffen bodem is samengesteld uit zwak siltig matig fijn tot zeer fijn zand.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een drietal boringen bepaald. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de metingen opgenomen:

Boring	Onderzochte bodemlaag (m -mv)	Zone	Bodemsamenstelling	Opmerkingen	K-waarde (m/dag)	Beoordeling
MP1	0,6-0,95	onverzadigd	Zwak siltig, matig fijn zand		2,7	Goed doorlatend
MP2	0,85-1,15	onverzadigd	Zwak siltig, zeer fijn zand		5,1	Goed doorlatend
MP3	1,45-1,08	onverzadigd	Zwak siltig, zeer fijn zand	Zwak gleyhoudend	1,0	Vrij goed doorlatend
MP4	1,15-1,5	onverzadigd	Zwak siltig, zeer fijn zand		2,4	Goed doorlatend

Tabel 3.1: Resultaten infiltratiemetingen

Tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek bevond het grondwater zich dieper dan 5 m -mv. Gelet op de doorlatendheid van de bodem en de gemiddelde grondwaterstand is een berging / infiltratievoorziening in de onderzochte grondlagen mogelijk.

#### WATERKWALITEIT

Het project houdt de oprichting van woningen in. Bij verhardingen in nieuwe en bestaande woonwijken gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter. Acceptabel is waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking,

<sup>17</sup> Econsultancy (oktober 2010), *doorlatendheidsonderzoek Roggelseweg (ong.) te Helden inde gemeente Peel en Maas*. Swalmen.

ondergronds infiltreren met bodemfilter of boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Door het Waterschap wordt diepte-infiltratie afgeraden. Om de waterkwaliteit te garanderen zal er bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink of lood.

#### WATERKWANTITEIT

De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw). Volgens de brochure verdient een bovengrondse centrale infiltratievoorziening met bodemfilter de voorkeur (bijvoorbeeld een Wadi). In deze voorzieningen worden de verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Door de toplaag af en toe te vervangen kan er geen bodem- of grondwaterverontreiniging plaatsvinden. Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater, dus door middel van een dynamische buffer. In het plangebied is echter onvoldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van een bovengrondse infiltratievoorziening met bodemfilter. Het regenwater zal derhalve in het plangebied geïnfiltreerd dan wel geborgen dienen te worden. Indien zowel infiltratie als berging technisch niet mogelijk zijn, zal het hemelwater dienen te worden afgevoerd naar het omliggende gemeentelijke rioolstelsel. In voorliggend plan wordt echter gestreefd naar zo veel mogelijk afkoppelen van het gemeentelijke rioolstelsel.

In de nieuwe situatie zullen maximaal 38 vrijstaande grondgebonden woningen in het plangebied worden opgericht. De grootte van de kavels in het plangebied varieert van ca 650 m<sup>2</sup> tot 1.100 m<sup>2</sup>. De exacte hoeveelheid oppervlakteverharding welke in het plangebied gerealiseerd gaat worden is op dit moment nog niet bekend. Aangenomen kan worden dat het dakoppervlak van hoofd- en bijgebouw per kavel circa 250 m<sup>2</sup> zal bedragen. Ten aanzien van de erfverharding kan worden aangenomen dat per perceel circa 100 m<sup>2</sup> erfverharding zal worden aangelegd. Derhalve kan gerekend worden met een verhard oppervlak van circa 350 m<sup>2</sup> per kavel.

Daarnaast zal ongeveer 6.200 m<sup>2</sup> aan straatverharding (infrastructuur) in het plangebied worden aangelegd.

#### GEKOZEN AFWATERINGSSYSTEEM

Volgens de voorkeurstabel uit de brochure dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=10 (50 mm in 27,3 uur) met een doorkijk naar T=100 (63 mm in 16,2 uur). Per bouwkaavel betekent dit dat bij een bui van T=10 circa 17,5 m<sup>3</sup> afgekoppeld dient te worden en bij een bui van T=100 ongeveer 22 m<sup>3</sup>. Op de toekomstige percelen is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld infiltratiekratten) op eigen terrein. Deze zullen gedimensioneerd worden op een bui van T=10 en derhalve over een capaciteit van circa 17,5 m<sup>3</sup> dienen te beschikken. De infiltratievoorzieningen dienen over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=10.

Indien een bui heviger dan T=10 in het plangebied valt zal het hemelwater dat niet in de infiltratievoorzieningen kan worden geborgen afstromen over de erf- en straatverhardingen. Dit betekent dat op deze verhardingen kortstondig een dunne laag water zal staan. Gezien de beperkte frequentie van dit soort hevige buien en de beperkte overlast welke deze tot gevolg hebben kan dit acceptabel worden geacht.

Plangroep Heggen BV zal in het kader van de civieltechnische planvorming een infiltratiesysteem voor de openbare ruimte ontwerpen. De uitgangspunten van dit toekomstig systeem worden in onderstaande paragraaf nader toegelicht. De straatverhardingen in het openbaar gebied zullen derhalve worden aangesloten op een nog aan te leggen IT-riool. Rond het IT-riool zal een infiltratiesleuf worden aangebracht, waarin een drainagepakket zal worden aangelegd dat mede als bodempassage zal fungeren, ten einde eventuele vervuilingen als gevolg van het wegverkeer uit het hemelwater te filteren voordat dit in de bodem infiltreert. De voorziening zal worden gedimensioneerd op een bui van 84 mm. Rekening houdend met een oppervlak van 6.200 m<sup>2</sup> betekent dit dat het infiltratieriool over een capaciteit van ca. 520 m<sup>3</sup> dient te beschikken. In het plangebied is ca. 1.100 m<sup>2</sup>



straatverharding geprojecteerd. Rekening houdend met een infiltratieriool waarvan de diameter  $\varnothing$  800 mm bedraagt is onder de toekomstige straatverhardingen voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van een dergelijke infiltratievoorziening. De afmetingen van het IT-riool (diameter, lengte, etc.) dienen nog nader te worden bepaald.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

## 5.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) verplicht gemeenten om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Peel en Maas heeft hiertoe 28 juni 2011 het Beleidsplan Archeologie<sup>18</sup> vastgesteld. Het in dit beleidsplan opgenomen archeologiebeleid biedt de gemeente een kader op basis waarvan archeologisch inhoudelijk (en economisch verantwoorde) beslissingen genomen kunnen worden ten aanzien van de vraag hoe om te gaan met het bodemarchief van de gemeente.

Op grond van de Wamz is de gemeente verplicht bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect archeologie. De Wamz gaat daarbij in beginsel uit van noodzaak tot inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup>. Gemeenten mogen echter van deze norm afwijken indien zij deze afwijking deugdelijk motiveren. Het Beleidsplan Archeologie bevat deze motivatie. Ten aanzien van de verschillende typen verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, en laag) alsmede ongekarteerde gebieden is de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek in kaart gebracht.

Volgens de bij het beleidsplan behorende archeologische waarden- en verwachtingenkaart (archeologische beleidskaart) geldt voor het plangebied en zijn directe omgeving een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat voorafgaand aan bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv, over een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup>, een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.



Figuur 5.3: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Peel en Maas

#### Toekomstig woongebied

##### BUREAUONDERZOEK EN VERKENNEND BOORONDERZOEK

Door archeologisch adviesbureau BAAC is in april 2009 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd in het toekomstig

<sup>18</sup> Gemeente Peel en Maas (Past2Present), *Beleidsplan Archeologie gemeente Peel en Maas*. Woerden.

woongebied<sup>19</sup>. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten voorkomen of verwacht kunnen worden.

Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is ten aanzien van het plangebied de volgende verwachtingswaarde geformuleerd: op basis van de landschappelijke situering en het landschappelijke bodemtype geldt voor het gehele plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten voor alle perioden vanaf het laat-paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. Op basis van bekende waarnemingen, monumententerreinen en onderzoeken in de nabije omgeving van het plangebied worden ter plekke van het plangebied specifiek resten uit het neolithicum en uit de periode late bronstijd tot en met de Romeinse tijd verwacht. Op basis van het historisch kaartmateriaal kunnen er mogelijk ook nog resten van de voorloper van de huidige Roggelseweg worden waargenomen in het noordwestelijk deel van het plangebied. Daarnaast worden eventueel ook nog sporen van een oud zandpad verwacht.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied veelal intact is. Het afdekkende humeuze dek de bodem is voor het grootste deel (tot circa 75 à 85 cm-mv) als gevolg van (sub)recente ploegwerkzaamheden verstoord. Daaronder bevindt zich in circa 80% van de boringen een 25 tot 50 dik restant van het oude plaggendeck. Circa 0,5 ha van het plangebied bevat verstoorde bodemprofielen.

Op basis van de hoge archeologische verwachtingswaarde voor circa 3,5 ha van het plangebied op het aantreffen van een vindplaats uit het Neolithicum tot en met de late middeleeuwen vanaf 50 tot 130 cm-mv en de verwachte verstoringsdiepte bestaat een gereede kans dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen worden door de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Derhalve is geadviseerd een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten uitvoeren om zodoende eventueel aanwezige archeologische resten te karteren en vervolgens te waarderen. Voor het gedeelte van het plangebied met een lage verwachting behoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

#### INVENTARISEREND VELDONDERZOEK DOOR MIDDEL VAN PROEFSLEUVEN

Het proefsleuvenonderzoek<sup>20</sup> is in mei 2010 afgerond. Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een redelijk tot goed geconserveerde vindplaats aangetroffen welke uit de ijzertijd dateert. Het betreft een duidelijk afgebakende vindplaats met een oppervlak van ca. 6.500 m<sup>2</sup>, welke zich niet buiten het plangebied voortzet. De aangetroffen sporen zijn gewaardeerd als behoudenswaardig. Aangezien een in-situ behoud van de sporen niet mogelijk is, wordt door BAAC wordt een behoud ex-situ geadviseerd. Dit betekent dat voor het bouwrijp maken van de grond een nader onderzoek in de vorm van een definitief archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag, de gemeente Peel en Maas.

#### OPGRAVING VAN EEN IJZERTIJD NEDERZETTING IN HET PLANGEBIED KEUP HELDEN

Naar aanleiding van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is besloten tot een definitieve opgraving (DO) ter plaatse van de archeologische sporen in het midden van plangebied Keup. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden tussen 1 en 18 november 2010. In een evaluatieverslag<sup>21</sup> zijn de resultaten van de opgraving beschreven. Zoals reeds vastgesteld in het proefsleuvenonderzoek is op een dekzandkop in plangebied Keup een nederzetting uit (vermoedelijk) de vroege- en midden ijzertijd aangetroffen. In het onderzoeksgebied zijn minimaal twee tot drie boerderijplattegronden en een groot aantal spiekers blootgelegd. De bewoningssporen worden begrensd door zogenaamde lege zones. Het aangetroffen vondstmateriaal bestaat voornamelijk uit aardewerk. Daarnaast is natuur- en vuursteen gevonden, evenals bouwkeramiek, dierlijk bot, metaal en een fragment glas. De aangetroffen vondsten zijn opgeslagen en zullen worden gedetermineerd. Middels de afronding van de definitieve opgraving kan het woongebied archeologisch worden vrijgegeven.

---

<sup>19</sup> BAAC (april 2009), *Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) (BAAC rapport V-09.0092)*. Den Bosch

<sup>20</sup> BAAC (mei 2010), *Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (BAAC rapport A-09.0365)*. Den Bosch.

<sup>21</sup> BAAC (december 2010), *Opgraving van een ijzertijd nederzetting in plangebied Keup te Helden (A-10.0319)*. Den Bosch.

## Aanpassing Roggelseweg

In het voornoemde proefsleuvenonderzoek is aangetoond dat de evenwijdig aan het toekomstig woongebied gelegen zone langs de Roggelseweg eveneens verstoord is en dat hier ook geen archeologische resten meer te verwachten zijn. Ter plaatse van de Roggelseweg zelf heeft in het verleden reeds grondverzet plaatsgevonden, waardoor archeologische resten onder de Roggelseweg niet meer te verwachten zijn. Gelet op het beperkte oppervlak van de reconstrueren strook langs de Roggelseweg ten westen van het toekomstig woongebied (ca. 100 m<sup>2</sup>), en het grondverzet dat ook hier in het kader van de aanleg van de Roggelseweg heeft plaatsgevonden, is de verwachting dat in deze strook nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn bijzonder klein tot nihil.

### CONCLUSIE

Het aspect archeologie vormt geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan. In het bestemmingsplan hoeven geen verdere maatregelen ten behoeve van de archeologie (dubbelbestemming in/op planregels en verbeelding) te worden opgenomen.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg<sup>22</sup> (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat er geen belangrijke cultuurhistorische elementen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, welke als gevolg van de middels voorliggend plan beoogde ontwikkelingen worden bedreigd of aangetast: de bestaande verkavelingstructuur en het landschappelijk raamwerk in de omgeving van het plangebied worden niet in bezwaarlijke mate aangepast. Het maaiveldverloop, zoals dit zich in de loop der tijden heeft gevormd, wordt bij de middels voorliggend plan voorgenomen woningbouwontwikkeling gerespecteerd. Als gevolg van of ten behoeve van de ontwikkeling worden geen wijzigingen aan het tracé van de Roggelseweg of Neerseweg aangebracht.

## 5.8 Verkeer en parkeren

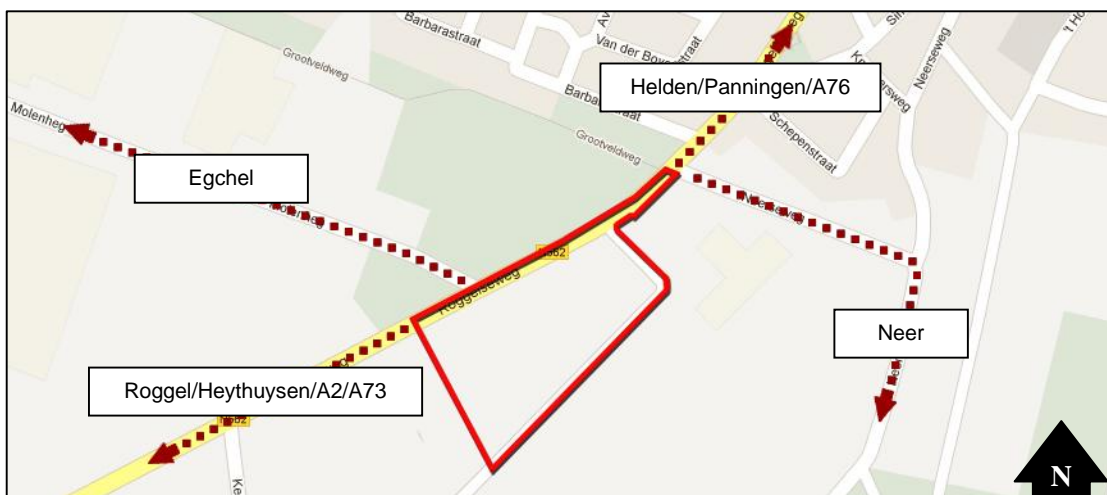
De Roggelseweg is deels gelegen in het plangebied. Deze weg is een provinciale weg (N562) en maakt als zodanig deel uit van het regionaal verbindend wegennet, zoals dit door de provincie Limburg is aangeduid in het POL2006. De Roggelseweg vormt de verbinding tussen de kernen Helden, Roggel en Heythuysen en kende in 2007 op werkdagen een gemiddelde intensiteit van circa 6045 motorvoertuigen per etmaal. Naast de Roggelseweg bevindt zich in het plangebied een landweg. Deze weg wordt voornamelijk gebruikt door agrarisch bestemmingsverkeer.

### BEREIKBAARHEID

In de op de volgende pagina weergegeven figuur 5.4 is de autobereikbaarheid van het plangebied globaal weergegeven. De Roggelseweg, welke een snelheidsregime van 80 km/uur kent, heeft in de huidige situatie een verkeersfunctie. De ontsluitingsweg van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zal op de Roggelseweg aantakken nabij de noordoostelijke plangrens. De Roggelseweg loopt door tot in de bebouwde kom van de kern Helden, waar hij ter hoogte van de Pastoor Knippenberghstraat overgaat in de Molenstraat. Via de Roggelseweg, de N279 en de N273/N280 zijn in zuidelijke richting de kernen Roggel en Heuthuysen, alsmede de Rijkswegen A2 en A73 bereikbaar. Via de Roggelseweg/Molenstraat en de N277 is in noordwestelijke richting de Rijksweg A76 bereikbaar. Middels de N275 zijn in deze richting ten slotte Maasbree en Venlo/Blerick bereikbaar. Geconcludeerd kan worden dat de autobereikbaarheid van het plangebied goed is.

---

<sup>22</sup> Provincie Limburg (mei 2011), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, [www.limburg.nl/cultuurhistorie](http://www.limburg.nl/cultuurhistorie). Maastricht.



Figuur 5.4: Bereikbaarheid toekomstig woongebied

## PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van het bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient derhalve te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient daarbij in principe plaats te vinden op eigen terrein. De gemeente Helden sluit daarbij aan bij de meest recente landelijke parkeernormen: dit betreft de richtlijnen uit de CROW uitgave 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'<sup>23</sup>. Conform bovengenoemde publicatie zijn de volgende kengetallen (gebaseerd op de rest bebouwde kom in een niet stedelijke gebied) op de ontwikkeling van toepassing:

§ Woningen (duur): minimaal 2,0 en maximaal 2,2 parkeerplaats per woning.

In het plangebied zullen 38 woningen worden opgericht. De parkeerbehoefte bedraagt derhalve minimaal ( $38 * 2 =$ ) ca. 76 en maximaal ( $38 * 2,2 =$ ) ca. 84 parkeerplaatsen.

In het stedenbouwkundig plan zijn alle woningen voorzien van een oprit. Daarnaast staat de bebouwingsregeling van de woonbestemming de oprichting van een (aanpandige) garage toe. Conform de ASVV kan een garage met dubbele oprit aangemerkt worden als 1,8 parkeerplaats. Dit komt neer op ca. ( $38 * 1,8 =$ ) ca. 69 parkeerplaatsen op eigen terrein. Derhalve dienen minimaal nog 8 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd te worden. De locatie wordt ingericht als een verblijfsgebied met een snelheidsregime van 30 km/uur. In deze verblijfsgebieden is straatparkeren toegestaan. In het openbare gebied is voldoende ruimte voor de extra benodigde 8 parkeerplaatsen.

## 5.9 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan zal een exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer worden gesloten. Daarnaast wordt er een planschadeverhaalovereenkomst gesloten waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

<sup>23</sup> CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede

## 6 JURIDISCHE OPZET

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van hoogwaardige woonkavels ter plaatse van het plangebied. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor mogelijke belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied gelden slechts enkele bestemmingen, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

### 6.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

#### *Begrippen (artikel 1):*

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen van voorliggend plan overgenomen.

#### *Wijze van meten (artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven, welke in voorliggend plan zijn overgenomen.

### 6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend, welke dient te

voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 worden de volgende bestemmingen gehanteerd:

*Groen (artikel 3):*

In deze bestemming (art. 3) is al het openbare groen geregeld. Op de gronden binnen deze bestemming mogen géén gebouwen worden gerealiseerd. Dit om een 'zachte overgang' richting het agrarisch gebied en natuurgebied te creëren.

*Verkeer (artikel 4):*

De bestemming is toegekend aan alle wegen die deel uitmaken van het plan. Binnen het toekomstig woongebied ligt het accent van deze bestemming ligt de verblijfsfunctie. De Roggelseweg heeft en behoudt hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Tevens zijn parkeer- en groenvoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan, alsmede nutsvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen.

*Wonen (artikel 5):*

Deze bestemming is toegekend aan de woningen gelegen binnen de ontsluitingslussen in het woongebied. Binnen de bestemming is slechts één bebouwingsklasse toegestaan, te weten vrijstaande woningen. De voor- en achtertuin bij de woning zijn in de woonbestemming opgenomen. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen, tuinen, erven, parkeren en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de regels is aangegeven welke bouwregels er gelden, en welke nadere eisen gesteld kunnen worden.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

§ Bestemmingsomschrijving;

§ Bouwregels;

§ Ontheffing van de bouwregels;

§ Specifieke gebruiksregels;

§ Ontheffing van de gebruiksregels;

§ *Bestemmingsomschrijving:*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

§ *Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ *Ontheffing van de bouwregels:*

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen

dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

§ Specifieke gebruiksregels:

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

§ Ontheffing gebruiksregels:

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

## 6.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

*Anti-dubbeltelregel (artikel 6):*

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

*Algemene bouwregels (artikel 7):*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan worden van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. Ook worden hier regels gegeven over ondergronds bouwen.

*Algemene ontheffingsregels (artikel 8:)*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel ontheffing wordt verleend en waarvoor.

*Algemene wijzigingsregels (artikel 9):*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

*Algemene procedureregels (artikel 10):*

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsbepaling opgenomen wijzigings-, uitwerkings- of ontheffingsregels en bij het stellen van nadere eisen.

## 6.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

*Overgangsrecht (artikel 11):*

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

*Slotregel (artikel 12):*

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



## 7. PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

### 7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Peel en Maas) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Op het een voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan is geen inspraak verleend.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

### 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.1. dient een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

Onderstaand verslag bevat een overzicht van de vooroverlegreacties, en de meningsvorming over de wijze van verwerken van deze reacties in het plan.

#### **Reacties vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

§ VROM-Inspectie Regio Zuid  
Postbus 850  
5600 AW Eindhoven

#### *Reactie*

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (TK 2007-2008, 315000 nr.1).

#### *Wijze van verwerken van de reactie*

Bovenstaande reactie leidt er niet toe dat aanpassingen in het plan moeten worden doorgevoerd.

§ Provincie Limburg  
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling  
Postbus 5700  
6202 MA Maastricht

#### *Reactie*

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen was niet juist berekend. Verzocht wordt te onderzoeken of door middel van het plaatsen van geluidswerende voorzieningen of een aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp de geluidsbelasting kan worden teruggebracht tot 53 dB. De reactie is opgenomen in bijlage 2 van deze plandoelichting

#### *Wijze van verwerken van de reactie*

Bovenstaande reactie heeft er toe geleid dat aanpassingen aan het plan hebben plaatsgevonden. Het akoestisch onderzoek is geactualiseerd en waar mogelijk zijn de voorgevels van de woningen georiënteerd op de Roggelseweg naar achteren verplaatst. Het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 53 dB is om redenen van praktische, stedenbouwkundige en financiële aard niet mogelijk geacht.

§ Waterschap Peel en Maasvallei  
Postbus 3390  
5902 RJ VENLO

#### *Reactie*

Het Waterschap heeft op 25 oktober 2010 een positief wateradvies ten opzichte van het planvoornemen afgegeven. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 3 van deze plandoelichting.

#### *Wijze van verwerken van de reactie*

Bovenstaande reactie leidt er niet toe dat aanpassingen in het plan moeten worden doorgevoerd.

### **7.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening j<sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht**

De resultaten van de tervisielegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening j<sup>o</sup> afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht zijn opgenomen in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup'.

# Bijlage 1

20 dec 07 14:37

S&U / Boprisad

0464430354

p.11

cc JPB ✓  
80 ✓

soaafurclijnt

provincie limburg



ONTVANGEN 13 JUN 2007

RvR 2007/487

RvR Limburg Beheer BV  
W.P.J. Beurgens  
Postbus 5700  
6202 MA MAASTRICHT

Afdeling RO  
Ons kenmerk 2007/24232  
Faxnummer (043) 389 79 77  
Bijlage(n)

Behandeld R. Paulussen  
Uw kenmerk 2007/345u  
Doorkiesnummer (043) 389 73 95  
Maastricht 11 juni 2007

VERTOOND 1 JUNI 2007

## Onderwerp

Principeverzoek Ruimte voor Ruimte tweede tranche (volnummer HE.039)

Door RvR Limburg Beheer B.V. is een potentiële Ruimte voor Ruimte-locatie voor de ontwikkeling van 28 compensatiewoningen tweede tranche voorgelegd, ter beoordeling van de kansrijkheid hiervan. Het betreft de locatie Roggelseweg/Keup in de gemeente Helden.

De locatie is door de rayonplanoloog van de betreffende gemeente zijnde de heer R. Paulussen als principeaanvraag getoetst, uitgaande van paragraaf 3.2.1. van het POL in samenhang met de POL-aanvulling Contourenbeleid.

Op basis van deze beoordeling is gebleken, dat de betreffende locatie niet voldoet aan de voorwaarde ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend op de bebouwde kom, niet is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en niet is gelegen binnen het waterbergend winterbed van de Maas.

Ten aanzien van de locatie zijn daarnaast de volgende punten van belang:

- momenteel sluit de locatie niet aan aan de kern Helden. Er is slechts sprake van 3 woningen langs de Roggelseweg, zodat niet van een cluster of bebouwingsconcentratie (van woningen) kan worden gesproken. De afstand tot de volgende woning aan de Roggelseweg (bebouwde kom) is circa 100 meter. Mij is bekend dat er plannen zijn om tussen de drie woningen en de kern Helden enkele Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren (perceel Fleuren). Indien deze woningen doorgang vinden is er in mijn ogen sprake van een cluster of bebouwingsconcentratie;
- het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Vanwege het feit dat het plangebied groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

070611-0018

Praat mee over Limburg! [www.limburg.nl/burgerforum](http://www.limburg.nl/burgerforum)

Bezoekadres:  
Limburglaan 10  
NL-3229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-3202 MA Maastricht  
post:bus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99  
Fax + 31 (0)43 361 60 99  
[www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

Bankrekening ING  
67.94.11.372  
Postbank nr. 1060741

Bereikbaar via:  
Lijn 1 (richting De Haeg)  
Lijn 3 (richting Heugem)  
Lijn 53 (richting Gulpen)  
Lijn 57 (richting Gulpen)

provincie limburg



Op basis van het voorgaande kan de voorgedragen locatie worden aangeduid als kansrijk onder voorwaarden. De door mij gehanteerde terminologie in mate van kansrijkheid is in eerdere brieven aan u kenbaar gemaakt. Ik ga er van uit dat deze terminologie voor u duidelijk is.

Andere meer locatiespecifieke aspecten, bijvoorbeeld op het gebied van milieu, cultuurhistorie, natuur en landschap zijn niet door de rayonplanoloog getoetst. De gemeente zal zelf bij een eventuele aanvraag voor de compensatiewoning(en) moeten onderbouwen of er nog andere criteria, zoals opgenomen in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg in het geding zijn.

Ik ga er van uit, dat de inhoud van deze brief met de gemeente Helden wordt gecommuniceerd.

ing. J. Antonides  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling

## Bijlage 2

provincie limburg



27 JAN. 2011

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Peel en Maas  
t.a.v. I. Korten

Postbus 708  
5980 AB PANNINGEN

<b>Afdeling</b>	ROZ	<b>Behandeld</b>	L.A.M. Baeten
<b>Ons kenmerk</b>	CAS201100001257 DOC201100010778	<b>Telefoon</b>	(043) 389 7400
		<b>Fax</b>	(043) 389 7977
<b>Uw kenmerk</b>		<b>Email</b>	lam.baeten@prvlimburg.nl
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Maastricht</b>	25 januari 2011
		<b>Verzonden</b>	

VERZONDEN 26 JAN. 2011

### Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro voornontwerpbestemmingsplan "de Keup", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 23 december 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.

In het kader van een goede beoordeling heb ik u gevraagd om toezending van nadere stukken. Ik heb deze op 17 januari 2011 per e-mail ontvangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. Deze opmerkingen treft u hieronder aan en zij kunnen in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

De geluidsbelasting op de gevels van de woningen in het plangebied is niet juist berekend (8 meter hoogte van de woningen) en is in ieder geval te hoog (hoger dan de maximale ontheffingswaarde). Het ontwerp van het gebied zal moeten worden aangepast, dusdanig dat:

- er een afschermdende voorziening wordt aangelegd tussen woningen en provinciale weg, of
- meer afstand tussen woningen en weg wordt aangehouden, of
- de meest geluidbelaste gevels worden uitgevoerd als dove gevels.

2 maart 2011 Provinciale Statenverkiezingen: [www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

**Bezoekadres:**  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-6202 MA Maastricht  
postbus@prvlimburg.nl

Tel +31 (0)43 389 98 99  
Fax +31 (0)43 361 80 99  
[www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)

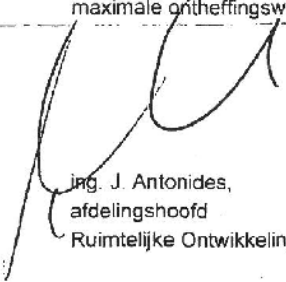
Bankrekening  
Rabobank  
13.25.75.728

Bereikbaar via:  
Lijn 1 (richting De Heeg)  
Lijn 5 (richting  
Maasveld/Heugent)



Het akoestisch onderzoek moet de juiste hoogtes van de woningen bevatten en ten minste worden aangevuld met een nadere afweging van afscherpende maatregelen. Behalve het plaatsen van een afscherpende maatregel, is het wellicht mogelijk om het ontwerp dusdanig aan te passen dat aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt voldaan.

---

  
ing. J. Antonides,  
afdelingshoofd  
Ruimtelijke Ontwikkeling

## Bijlage 3

27 OKT. 2010



**Waterschap**  
Peel en Maasvallei

uw kenmerk:  
ons kenmerk: ka/edst/wv/14923  
uw brief van: 6 september 2010  
datum: 25 oktober 2010  
verzonden:

Gemeente Peel en Maas  
dhr. R. Krouwel  
Postbus 7000  
5980 AA Helden

26 OKT 2010

onderwerp: Wateradvies bestemmingsplan 'Keup' te Helden

Geachte heer Krouwel,

Wij hebben op 7 september 2010 in het kader van de Watertoets het concept voorontwerp bestemmingsplan 'Keup' ontvangen voor de ontwikkeling van een woonwijk in een plangebied aan de Roggelseweg/Neerseweg te Helden

### **Bouwkavels**

Het plan bestaat uit het oprichten van maximaal 38 bouwkavels. Per kavel zal circa 350 m<sup>2</sup> verhard oppervlak worden gerealiseerd, bestaande uit 250 m<sup>2</sup> gebouwoppervlak en 100 m<sup>2</sup> erfverharding. Op elke kavel wordt een infiltratievoorziening (b.v. infiltratiekragen) gerealiseerd met een capaciteit van circa 17,5 m<sup>3</sup>. Dit is voldoende voor het opvangen van een bui van 50 mm, met kans op voorkomen van eens per tien jaar. Wij wijzen u erop dat een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, geen overlast voor derden mag veroorzaken.

### **Openbare ruimte**

In het plangebied wordt circa 6200 m<sup>2</sup> aan straatverharding (infrastructuur) aangelegd. Het hemelwater afkomstig van deze verharding zal worden geleid naar een IT-riool. Dit IT-riool wordt aangebracht in een infiltratiesleuf. In deze infiltratiesleuf wordt een bodempassage aangelegd waarmee eventuele verontreinigingen worden vastgehouden. De exacte dimensionering van het IT-riool moet nog worden bepaald. Een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, mag geen overlast voor derden veroorzaken.

Tot slot verzoeken wij u toe te zien op het niet toepassen van uitlogbare materialen zoals zink, lood en koper tijdens de bouw.

Drie Decembersingel 46  
5921 AC Venlo

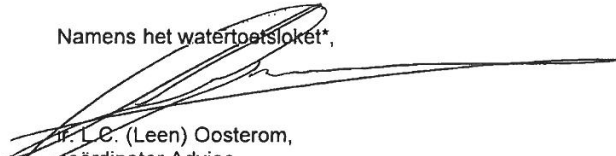
Postbus 3390  
5902 KJ Venlo

T 077- 3891111  
F 077- 3873605

E info@wpm.nl  
I www.wpm.nl

Wij kunnen u dan ook mededelen dat, indien rekening wordt gehouden met bovenstaande aandachtspunten, wij u hierbij een positief wateradvies verlenen.

Namens het watertoetsloket\*,



L.C. (Leen) Oosterom,  
coördinator Advies

\* Het watertoetsloket Peel en Maasvallei is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei, de provincie Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg. Dit (pré-)wateradvies is opgesteld door het waterschap Peel en Maasvallei. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van de provincie Limburg is hierin verwerkt. Het eventueel noodzakelijke (pré-)wateradvies van Rijkswaterstaat zal separaat worden verstrekt. Zowel het waterschap als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. De provincie Limburg heeft het afdelingshoofd van de afdeling Kennis en Advies en het Dagelijks Bestuur van het waterschap Peel en Maasvallei bij besluit van 12 augustus 2004, kenmerk 2004/46842, gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.

I.a.a.

Plangroep Heggen B.V.

dhr. K. Tielen

Postbus 44

6120 AA BORN



