

Vastgesteld door de Raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit
van 23-10-2012

Raadsvoorstel nr.: 2012-169

De raadsgriffier. 

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan De Keup en ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Keup en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan De Keup hebben vanaf 23 juni 2011 op grond van artikel 3.8 Wro respectievelijk artikel 12a Woningwet in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan (en het ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp hogere grenswaardebesluit als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan) met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Belanghebbenden en ingezetenen van de gemeente zijn gedurende de terinzageleggingstermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen is gebruik gemaakt door:

- de heer C. Smeets, namens de Werkgroep ruimte en toerisme Dörper overleg, p/a Baarloseweg 19, 5988 NL in Helden . De heer Smeets is voorzitter van de Werkgroep. Zienswijze is ontvangen op 18 juli 2011;
- C.E.J.M. Hermans Peeters, Sterappel 3, 5988 ES in Helden. Deze zienswijze is ontvangen op 2 augustus 2011;
- G.H.J.M. Peeters, Ondersestraat 44, 5988 EC in Helden. Deze zienswijze is ontvangen op 2 augustus 2011;
- T.J. Schaareman, Roggelseweg 79, 5988 BN in Helden. Deze zienswijze is ontvangen op 1 augustus 2011;
- C. A. Peeters en P.H.W. Peeters- Schers, Roggelseweg 83, 5988 BN in Helden. Deze zienswijze is ontvangen op 1 augustus 2011;
- mr. P.M.E.P.J. Joosten, werkzaam bij Arvalis juristen, namens P.Th.G. Dorssers en M.G.J. Dorssers- Curfs, Böskesveld 17 te Helden en BV Dorssers- Curfs BV, Böskesveld 17 te Helden. De zienswijze is ontvangen op 3 augustus 2011;
- Steeghs Helden BV, Schepenstraat 12/Keup 1b en de heer J. Steeghs, Schepenstraat 12, 5988 BS in Belden. De zienswijze is ontvangen op 3 augustus 2011.

Als gevolg van de constatering dat de voorgenomen aanpassingen aan de Roggelseweg niet passend zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (zie verder **3. Inhoudelijke reactie op de zienswijzen**) is een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de voorgenomen wegaanpassing uitgevoerd. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming is aan een ieder die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend alsnog bij brief van 2 november 2011 de gelegenheid geboden om op het aanvullende akoestisch onderzoek te reageren. Van de mogelijkheid tot het indienen van een aanvullende schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

- T.J. Schaareman, Roggelseweg 79, 5988 BN in Helden. Deze zienswijze is ontvangen op 28 november 2011;
- mr. P.M.E.P.J. Joosten, werkzaam bij Arvalis juristen, namens P.Th.G. Dorssers en M.G.J. Dorssers- Curfs, Böskesveld 17 te Helden en BV Dorssers- Curfs BV, Böskesveld 17 te Helden. De zienswijze is ontvangen op 30 november 2011.

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het indienen van zienswijzen.

De zienswijze van Steeghs te Helden is via email ontvangen. De email is tijdig, dat wil zeggen binnen de gestelde termijn ontvangen. Artikel 2:15 Awb biedt, voor zover relevant, de mogelijkheid dat een bericht elektronisch wordt verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. In deze situatie is niet (expliciet) kenbaar gemaakt dat de elektronische weg is geopend. Gebleken is echter dat in andere procedures zienswijzen via email zijn geaccepteerd. Gelet daarop kan worden gesteld dat de elektronische weg kennelijk impliciet is geopend. Om die reden wordt ook de tijdig, via email ingediende zienswijze van Steeghs, inhoudelijk behandeld.

Hieronder (in paragraaf 2 en 3) volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie erop. Tevens wordt aangegeven tegen welk ontwerpbesluit de zienswijze is gericht. De door de te voeren wijzigingen worden in paragraaf 4 vermeld.

2. Inhoud zienswijzen

2.1.C. Smeets, namens Werkgroep ruimte en toerisme Dörper overleg, Baarloseweg 19, 5988 NL in Helden (verder: Werkgroep);

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- Gezien diverse bouwplannen in de gemeente vreest de werkgroep dat voor dit plan de woningbehoefte ontbreekt;
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- het onderhavige bestemmingsplan gaat niet in op de openblijvende ruimte tussen het te ontwikkelen gebied en de kern van Helden;
- de werkgroep vreest voor verstoring van het landschap indien niet gefaseerd wordt uitgevoerd. Tevens kan de hogere geluidnorm ervoor zorgen dat een onsamenvattend woonbeeld ontstaat;
- Tot slot heeft de werkgroep een aantal vragen gesteld.

2.2 C.E.J.M. Hermans- Peeters, Sterappel 3, 5988 ES in Helden (verder: Hermans- Peeters);

De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan (punten a t/m i en l), het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (j) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde (k).

- Op pag. 9 van de toelichting wordt vermeld dat sprake is van maximaal 38 woningen terwijl in een brief van de provincie medewerking wordt verleend voor 28 woningen. Heeft de provincie toestemming gegeven voor de 10 extra genoemde woningen?
- In het vigerende bestemmingsplan heeft het desbetreffende perceel de bestemming 'agrarische doeleinden'. Door de geplande nieuwbouw wordt het perceel van Hermans-Peeters in de agrarische uitoefening belemmerd;

- c. zie b;
- d. De ontwikkeling voldoet niet aan het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, omdat niet voldaan wordt aan de vereiste open structuur, voldoende brede doorzichten naar de bolle akkers en het behoud van archeologische waarden;
- e. Door de mogelijkheid van het realiseren van geluidwerende voorzieningen bij de woningen (erfafscheiding) en de groenstrook bij de inkom blijven de zichtlijnen op het achterliggende landschap niet behouden;
- f. Het perceel waar de ontwikkeling is voorzien grenst aan het perceel van Hermans-Peeters. De geplande bomen zullen in de toekomst een beperking leggen op het perceel;
- g. Aan de invloeden van aangrenzende percelen op de nieuwbouw wordt niets vermeld;
- h. Zie e (muur). Figuur 5.1 van de toelichting geeft niet de werkelijkheid weer;
- i. De houtwal als foerageergebied voor vleermuizen komt in het plan niet terug;
- j. Het wel mogen toepassen van dakpan en baksteen voor de woningen in gebied C van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het verruimen van de goothoogte en maximale bouwhoogte met kap is bevorderend voor de verkoopbaarheid;
- k. In de stukken wordt een maximale ontheffingswaarde benoemd van 63 dB. In de brief van de provincie wordt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB genoemd. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden;
- l. Tot slot wordt opgemerkt dat het perceel in eigendom van Hermans-Peeters grenst aan het perceel waar de ontwikkeling is voorzien. Verzocht wordt om het plangebied van Hermans-Peeters mee te nemen in de ontwikkeling. Dat zou inpassing van de ontwikkeling ten goede komen.

2.3 G.H.J.M. Peeters, Ondersestraat 44, 5988 EC in Helden;

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan die van Hermans-Peeters.

2.4 T.J. Schaareman, Roggelseweg 79, 5988 BN in Helden (verder: Schaareman);

De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het (aanvullende) geluidsonderzoek naar aanleiding van aanpassing van de Roggelseweg (punten a, b, d, e, f, g, h en i) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde (c.).

- a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de 'linksaffer'. De plangrens dient hierop aangepast te worden;
- b. Vanwege de wijzigingen aan het profiel van de Roggelseweg dient onderzocht te worden of hier sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder;
- c. De woning aan de Roggelseweg 79 had betrokken moeten worden bij de procedure tot vaststelling van een hogere grenswaarde;
- d. De ontwikkeling betekent een verslechtering van het woongenot.
- e. Het geluidsniveau in het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' is niet goed berekend. Niet duidelijk is hoe het verkeer van en naar het plangebied is meegewogen in de berekeningen. Daarnaast is de voor het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' gebruikte verkeerssamenstelling is niet representatief. Het is aannemelijk dat er een verschil bestaat tussen de verkeersintensiteiten op de meetpunten 562145 en 562150;
- f. Bijlage 2 van het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' is op een afwijkend schaalniveau aangeleverd. Door het gebruik van verschillende schaalniveaus zijn de kaarten en modeluitdraaien lastig na te meten;
- g. De linksaffer is in het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' verkeerd gemodelleerd. De lijnbronnen liggen niet op de juiste X en Y coördinaten;

- h. De wijze waarop de informatie in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' is opgenomen is misleidend;
- i. Gelet op de afstand tussen de woning van Schaareman en de in het plangebied geprojecteerde woning ter plaatse van meetpunt 48 is het onwaarschijnlijk dat op rekenpunt 48 een hogere akoestische belasting als gevolg van wegverkeerslawaai optreedt.

2.5 C.A. Peeters en P.H.W. Peeters- Schers, Roggelseweg 83, 5988 BN in Helden (verder: Peeters);

De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan (punten a t/m d) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde (d).

- a. Verzocht wordt om de percelen van Peeters mee te nemen in het plangebied en een bouwmogelijkheid te bieden voor twee woningen. Deze percelen grenzen daar direct aan en in eerdere planvorming dan wel overleggen is daar al rekening mee gehouden;
- b. Eerder is een principeverzoek ingediend voor de bouw van de 2 door Peeters gewenste woningen. Dit is afgewezen, terwijl aan andere initiatieven in de buurt wel medewerking is verleend. Verzocht wordt om de plangrenzen zodanig aan te passen dat de bouw van twee gewenste woningen hierin past;
- c. Verzocht wordt om de bebouwde komgrens te verplaatsen naar het begin van het plangebied aan de Roggelse zijde of vóór de plaats waar de Molenheg uitkomt op de Roggelseweg, althans de maximumsnelheid op de Roggelseweg ter hoogte van het plangebied te verlagen tot 50 km/uur. Dat komt het geluidsaspect ten goede;
- d. Verzocht wordt om geen hogere grenswaardebesluit te nemen;
- e. Een aantal redactionele suggesties voor de toelichting worden gegeven ten aanzien van de bestaande situatie ter plaatse;
- f. Vanaf de Roggelseweg loopt parallel aan de verharde landbouwweg een gastransportleiding. Deze moet planologisch beschermd worden.

2.6 P.Th.G. Dorssers en M.G.J. Dorssers- Curfs, Böskesveld 17 te Helden en BV Dorssers-Curfs BV, Böskesveld 17 te Helden (verder: Dorssers)

Deze zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het (aanvullende) akoestische rapport naar aanleiding van aanpassing van de Roggelseweg (punten a tot en met d en f tot en met i, k en l) , het ontwerpbeeldkwaliteitsplan (e) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde (j,).

- a. De achtergrond van de zienswijze wordt geschetst, met name de voorgeschiedenis en het (gebrekkige) verloop van de procedure rondom de structuurvisie Roggelseweg-Neerseweg. Als vervolg daarop en naar aanleiding van diverse gesprekken zou een principeverzoek voor de bouw van de woningen alsnog aan het college worden vastgelegd. Dat is nimmer gebeurd. Gelet op de gebrekkige totstandkoming van de structuurvisie en het niet nakomen van afspraken kan worden gesteld dat het ontwerp bestemmingsplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen;
- b. De onderhavige ontwikkeling ziet alleen op fase 1 van de structuurvisie. Onduidelijk is of fase 2 in de toekomst ontwikkeld wordt;
- c. Het is logischer om het gebied tussen de Schepenstraat en Böskesveld en aan beide zijden van Böskesveld eerst, als fase 1 te ontwikkelen i.p.v. fase 2;
- d. De onderhavige woningbouw is in strijd met het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, omdat de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied (waaronder bolle akker, openheid en overgangszone) teniet wordt gedaan;

- e. Dorssers heeft een agrarisch bedrijf. De kassen, waarvan in het beeldkwaliteitsplan wordt vermeld dat deze worden gebruikt voor stalling en opslag zijn in gebruik t.b.v. het volwaardige agrarische bedrijf. Omdat dit bedrijf nog in gebruik is ontstaat een mix tussen woningbouw en agrarische bedrijven. Dat werkt verrommeling in de hand en is niet ten gunste van een goede afronding van de dorpsgrens;
- f. Het plan getuigt niet van rekening houden met omliggende eigenaren en bedrijven;
- g. De ontwikkeling zorgt ervoor dat het agrarische bedrijf van Dorssers wordt ingeklemd tussen woningbouw. Dat zal toekomstige ontwikkelingen belemmeren. Het gestelde in het beeldkwaliteitsplan dat bestaande agrarische bebouwing voornamelijk voor stalling en opslag in gebruik is is onjuist;
- h. Het plan voldoet niet aan de Wet geluidhinder, omdat – gelet op de ligging buiten de bebouwde kom - de maximale ontheffingsmogelijkheid voor de woningen 53 dB is;
- i. Mogelijke tuinmuren doet de landschappelijke waarde van het gebied teniet;
- j. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Een hogere grenswaarde tot maximaal 63 dB is niet mogelijk, omdat sprake is van buitenstedelijk gebied. De mogelijkheid van geluidwerende voorzieningen zijn onvoldoende onderzocht (zoals terugbrengen maximum snelheid).
- k. Ook in het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' wordt ten onrechte uitgegaan van een onjuiste maximale ontheffingswaarde van 63 dB en plaats van 53 dB.
- l. Uit het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' blijkt dat op vrijwel alle toetspunten de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden.

2.7 Steeghs Helden BV, Schepenstraat 12/Keup 1b en de heer J. Steeghs, Schepenstraat 12, 5988 BS in Belden (verder: Steeghs)

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan.

- a. Het waardevolle karakter van bolle akkers en open zicht naar achterliggende gebied wordt tenietgedaan;
- b. De komgrens wordt zomaar verplaatst;
- c. Een extra verkeersontsluiting is vereist;
- d. De grootte van de kavel wordt naar eigen belang steeds aangepast, naar beneden bijgesteld, terwijl Steeghs in 2009 nog van een omvang van 1.000 m2 moest uitgaan;
- e. Getwijfeld wordt over de uitvoerbaarheid van het plan. Gevreesd wordt voor leegstand;
- f. In het verleden zijn bouwplannen bij het bedrijf van Steeghs afgewezen vanwege de agrarische bestemming;
- g. De ontwikkeling gaat ten koste van flora en fauna.

3. Inhoudelijke reactie op de zienswijzen

3.1 C. Smeets, namens Werkgroep ruimte en toerisme Dörper overleg, Baarloseweg 19, 5988 NL in Helden (verder: Werkgroep)

ad a.

De Triple kern Helden, Panningen en Egchel wordt in de woonvisie als één centrumdorp beschouwd. Op het gebied van wonen is voor dit centrumdorp in de woonvisie een natuurlijke behoefte bepaald. Woningbouw in het centrumdorp richt zich op de opvang van de eigen behoefte en speelt in de eventuele instroom, zowel vanuit elders binnen de gemeente als daarbuiten. Daarom is in de woonvisie, naast de natuurlijke behoefte, ook een gestelde te realiseren ambitie opgenomen. Deze ambitie bestaan uit 150 woningen voor de instroom van

buiten Peel en Maas (waaronder ook de arbeidsmigranten) en 145 Ruimte voor ruimte woningen. Het onderhavige plan – bestaande uit maximaal 38 Ruimte voor ruimtewoningen – past binnen dit ambitieniveau. De Ruimte voor ruimte kavels worden in de woonvisie als volgt omschreven:

“Peel en Maas heeft nog ca. 150 woningen op ruime kavels te realiseren in het kader van de RvR- regeling: grote kavels aan de randen van de kernen die vanuit de meeropbrengst van de grondverkoop de (al plaatsgevonden) sanering van intensieve veehouderijen moet bekostigen. Het gaat om dure koopwoningen of kavels aan de bovenkant van de markt, die voor een belangrijk deel een rol in de regionale of zelfs bovenregionale markt vervullen en in beperkt mate worden afgezet op de lokale markt.”

Ook de provinciale woonvisie omschrijft de Ruimte voor ruimte opgave als een gezamenlijke ambitie, die het gemeenten en de provincie mogelijk maakte kwaliteitsverbetering in het landelijke gebied te realiseren. De provincie Limburg appelleert aan het gezamenlijke belang en doet een beroep op de gemaakte afspraken. De provincie acht het ruimte bieden aan deze woningbouwontwikkeling van regionaal belang. De afronding van woningbouw in het kader van de Ruimte voor ruimte- regeling in Noord- en Midden Limburg is een op zichzelf staande opgave en staat naast de nieuwe programmering voor de periode 2010-2030.

Het opnemen, maar belangrijker nog: het realiseren van het genoemde ambitieniveau, is van belang om zo door instroom van elders de bevolkingskrimp en zo mogelijk ook de vergrijzing tegen te gaan. Dit is van belang voor de leefbaarheid van de kernen. Om reden zoals hiervoor genoemd is er dan ook bewust voor gekozen om de Ruimte voor ruimte woningen niet in de natuurlijke behoefte te laten meetellen.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de behoefte aan grote, luxe kavels van gemiddeld 750 m². De kavels voorzien dus in een behoefte in het luxe segment. De kopers van een dergelijke kavel hebben de mogelijkheid om hier zelf, in eigen beheer, te bouwen, bijvoorbeeld in Particulier opdrachtgeverschap (PO) of Collectief Opdrachtgeverschap (CPO). De woonvisie van Peel en Maas geeft aan zelfsturing, en dus ook de zelfbouw, te willen stimuleren. Alleen zo heeft de consument maximale inspraak in het bouwproces. Omdat de Ruimte voor ruimte kavels als kavel worden uitgegeven, waarop de koper vervolgens (onder voorwaarden die zijn verwoord in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) naar eigen inzicht een woning kan realiseren, kan in dit gebied het (C)PO maximaal tot zijn recht komen. Bovendien dragen deze woningen bij in de werkgelegenheid van de plaatselijke aannemers en hun toeleveranciers, hetgeen in deze tijd een niet te verwaarlozen aspect is.

Gelet op de omvang van de kavels is het niet mogelijk om in inbreidingsplannen in dit segment te voorzien. Bovendien worden in praktisch alle andere door de werkgroep genoemde plannen woningen gebouwd door ontwikkelaars, die vervolgens als kant en klare woning worden verkocht. Alleen in het plan Schrames wordt een zeer beperkt deel als kavel uitgegeven. Op grond daarvan is het onderhavige plan geen of nauwelijks een concurrent van bestaande plannen elders in Helden.

De (inbreidings)plannen waar de werkgroep melding van maakt zien niet in een behoefte die vergelijkbaar is met de onderhavige Ruimte voor ruimte locatie. De woningen en kavels in deze plannen zijn doorgaans kleiner van omvang en voorzien in een behoefte in een ander, een meer compact segment. Deze plannen zijn met name bedoeld om aan de natuurlijke behoefte aan woningbouw te voldoen. De Ruimte voor ruimte woningen zijn met name bedoeld voor kopers van buiten Peel en Maas. Gelet op de huidige en nog te verwachten

arbeidsmarktontwikkelingen in de regio Venlo (Floriade, bedrijventerrein Greenport) is het de verwachting dat de kavels in het onderhavige plan dergelijke kopers zal aantrekken. Voor onverkoopbaarheid van de woningen hoeft derhalve niet te worden gevreesd. De snelle uitgifte van kavels in het plan 't Höltje- Zuid toont aan dat er wel degelijk behoefte is aan dergelijke kavels.

Ten aanzien van de genoemde bevolkingskrimp wordt opgemerkt dat zich dat uiteraard ook in Peel en Maas voordoet. Zoals hiervoor vermeld probeert Peel en Maas deze echter zo veel als mogelijk tegen te gaan, dan wel te vertragen door mensen van buiten Peel en Maas te bewegen zich binnen onze gemeente te vestigen. Daarvoor is voornoemde ambitie in de woningbouw beschikbaar. Uit de meest recente migratiesaldi van het E'til¹ blijkt dat in de regio Venlo de gemeente Peel en Maas als enige gemeente over 2010 een positief migratiesaldo heeft van 57. Dit wordt met name veroorzaakt door de instroom vanuit het buitenland (arbeidsmigranten). Ter vergelijking: Venlo -515 en Beesel -69. Uit de meest recente cijfers van E'til blijkt dat de inwonersaantallen van Peel en Maas nog zullen toenemen van 43.199 in 2011 naar 43.436 in 2015 en vervolgens zullen afnemen naar 43.385 in 2020, 43.183 in 2025, 42.693 in 2030 en 41.797 in 2040. Daarentegen zal het aantal huishoudens als gevolg van de gezinsverdunding nog toenemen van 16.789 in 2011 naar 17.319 in 2015, 17.810 in 2020 en 18.107 in 2025. Vervolgens wordt vanaf 2028 een daling verwacht naar 18.105 in 2030, 17.830 in 2035 en 17.386 in 2040. Zoals uit de genoemde cijfers blijkt zet de krimp zich naar verwachting pas in vanaf 2015 en neemt het aantal huishoudens nog toe tot en met 2028. Door ons in te zetten om van het gestelde ambitieniveau het maximale aantal woningen te realiseren wordt getracht genoemde omslagpunten te voorkomen of minimaal zoveel als mogelijk te vertragen. Met name gezien deze cijfers en de te verwachten aantrekkingskracht voor deze regio als gevolg van de te verwachten spin- off van de Floriade en de ontwikkelingen van Greenport zien wij markt voor het onderhavige plan.

ad b.

Met de Werkgroep zijn wij van mening dat een bepaald aandeel van de woningbehoefte moet worden gerealiseerd binnen de inbreiding. Dit is ook als zodanig opgenomen binnen woondoel 4 van de woonvisie van Peel en Maas. Daarnaast wordt in de woonvisie echter nadrukkelijk onderkend dat niet elk woonmilieu of segment realiseerbaar is op een inbreidingslocatie. Zoals hierboven aangegeven voorzien de Ruimte voor ruimte kavels in een behoefte in het luxe segment. Gelet op de omvang van de kavels is het feitelijk niet mogelijk binnen de kern aan deze behoefte te voldoen. Bovendien voorzien de woningen in de door de Werkgroep genoemde plannen in de natuurlijke woonbehoefte, gelegen in een ander segment. Daarnaast betreft een aantal van de door de Werkgroep genoemde bouwplannen inbreidingsplannen (De Moennik, Dörper Toore, de Riehn, Mariaplein, de locatie van de voormalige garage van Heugten en de Carolusstraat) waaruit blijkt dat ook in Helden een goede mix plaatsvindt tussen inbreiding en uitbreiding. Omdat het segment van de woningen in de inbreiding geheel afwijkt van het segment in de uitbreiding vormen deze plannen geen concurrentie van elkaar. Met andere woorden: de ontwikkeling van de onderhavige Ruimte voor ruimte locatie zal naar onze mening geen gevolgen hebben voor de verkoopbaarheid en de realiseerbaarheid van de woningen in de uitbreiding.

¹ Progneff 2011, prognose van de ontwikkelingen van de bevolking, huishoudens en woningvoorraadbehoefte in Limburg, 2011, uitgevoerd in opdracht van Provincie Limburg. De uitkomsten van Progneff 2011 zijn te vinden op www.vanmeernaarbeter.nl

ad c.

Op 26 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Roggelseweg-Neerseweg vastgesteld. Deze structuurvisie voorziet in een mogelijke uitbreiding en kwalitatief hoogwaardige afronding van de bestaande dorpsrand van Helden-Dorp. De ontwikkeling van het plangebied aan de Roggelseweg (fase 1) biedt een mogelijkheid deze entree te verfraaien. Daarnaast heeft de gemeente te maken met een taakstelling in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling en is de gemeente reeds eigenaar van de betreffende gronden. De gronden gelegen buiten fase 1 zijn niet in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van deze gronden is de gemeente mede afhankelijk van derde partijen. De structuurvisie gaat dan ook niet uit van een integrale ontwikkeling van het gebied gelegen buiten fase 1. De structuurvisie geeft wel aan op welke wijze een verbinding gerealiseerd zou kunnen worden tussen het plangebied en de bestaande kern van Helden- Dorp. De ontwikkeling van deze gronden is zoals in het document aangegeven afhankelijk van de beschikbaarheid van de verschillende gronden en de behoefte en het aanbod op de woningmarkt. Voor dit gebied zijn in de structuurvisie derhalve randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen vastgelegd. Of, op welke wijze en in welke omvang deze ontwikkelingen tot stand komen is op dit moment niet te zeggen. Wanneer hier in de toekomst aanleiding voor is, zal hierover een nader besluit volgen.

ad d.

Zoals de Werkgroep aangeeft zal de woningbouw gefaseerd worden uitgevoerd. Dit wil zeggen dat de bouwkvavels gefaseerd zullen worden uitgegeven (verkocht), waarbij de volgende fasering wordt aangehouden:

- Fase 1: uitgifte kvavels aan de Roggelseweg;
- Fase 2: uitgifte kvavels oostelijk middengebied;
- Fase 3: uitgifte kvavels westelijk middengebied;
- Fase 4: uitgifte kvavels zuidelijke rand van het plangebied.

De gefaseerde uitgifte van de bouwkvavels is vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Ruimte voor ruimte Beheer BV. Eventuele verrommeling van het landschap door de ontwikkeling van de vrije sector kvavels wordt door de fasering derhalve zoveel als mogelijk beperkt.

Ons inziens zal de akoestische belasting van het wegverkeer op de toekomstige woningen niet leiden tot onverkooopbaarheid van de kvavels. In de eerste plaats is het belangrijk te benadrukken dat er geen maximale geluidsnormen worden overschreden. In het gehele plangebied wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, welke volgt uit de Wet geluidhinder. Dit betekent dat er geen gevels als zogenaamde 'dove' gevels hoeven te worden uitgevoerd. Wel wordt bij 20 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Voor deze woningen zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Daarnaast zullen in het kader van het Bouwbesluit, om het maximale binnenniveau van 33 dB te garanderen, bij 19 van deze 20 woningen extra maatregelen ten behoeve van de isolatie van de gevels genomen moeten worden. Deze maatregelen zijn echter niet ongebruikelijk bij nieuwbouwplannen en zijn bouwkundig goed inpasbaar. Bij het opstellen van de bouwplannen van de afzonderlijke woningen zullen de aanvullende maatregelen moeten worden bepaald. Hierbij heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen dus enige vrijheid. Door te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit wordt een goed woon- en leefklimaat in de toekomstige woningen gegarandeerd. Om deze reden zal naar onze verwachting de akoestische situatie geen noemenswaardige drempel vormen voor potentiële kopers.

ad e.

Beantwoording van de gestelde vragen hangen alle samen met de ingediende zienswijzen. Naar het hierboven beschrevene wordt dan ook verwezen.

conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de plannen.

3.2 C.E.J.M. Hermans- Peeters, Sterappel 3, 5988 ES in Helden (verder: Hermans- Peeters);

ad a.

De bedoelde brief van de provincie is een principeverzoek waarin de desbetreffende locatie qua ligging is beoordeeld. Dat betekent dat enkel is bezien of de thans gekozen locatie planologisch aanvaardbaar is voor de onderhavige ontwikkeling. Uit de beoordeling blijkt dat dat het geval is. Om die reden is het initiatief op die locatie voortgezet. De brief handelt niet over het aantal woningen.

In een eerder stadium is sprake geweest van de bouw van 28 woningen. Thans is dat vermeerderd. Ruimte voor ruimte Beheer BV is een publiek- privaat samenwerkingsverband met onder meer de provincie en is initiatiefnemer van het project. De provincie is op de hoogte van het huidige aantal woningen en kan daarmee instemmen.

ad b.

Naar onze mening blijft een normaal agrarisch gebruik van het perceel van Hermans- Peeters mogelijk. De woningen grenzen niet direct aan het desbetreffende perceel, maar worden ervan gescheiden door een groenstrook, een weg en een tuin.

ad c.

In de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied grenst aan landbouwpercelen. Dat het perceel van Peeters- Hermans hier niet expliciet wordt genoemd doet daar niets aan af, dat is in dit geval niet relevant.

ad d.

Naar onze mening wordt een open structuur niet tenietgedaan door een weg of de geluidsbelasting daarvan. Het bestemmingsplan als zodanig voorziet evenmin in de mogelijkheid van een 'muur'. Het Besluit omgevingsrecht staat de bouw van een erf- of perceelsafscheiding (in welke vorm dan ook) *omgevingsvergunningvrij* toe indien aan de voorwaarden van dat Besluit wordt voldaan. Dat betekent dat voor de bouw van een dergelijke erfafscheiding geen vergunning vereist is, mits aan de voorwaarden uit het Besluit omgevingsrecht wordt voldaan. Daar wordt in het ontwerpbestemmingsplan op gedoeld. In de desbetreffende passage in de toelichting wordt summier de omgevingsvrije mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht beschreven. Overigens is de 'muur' geen voorgeschreven maatregel in het bestemmingsplan. De toekomstige bewoners hebben nu eenmaal de mogelijkheid om een erfafscheiding te plaatsen. Voorts is geen maatregel ten aanzien van geluid vereist, omdat aan de eisen uit de Wet geluidhinder (door middel van het vaststellen van een hogere grenswaarde) wordt voldaan.

De onderhavige ontwikkeling past binnen de structuur van het gebied. De doorzichten blijven behouden door de brede groene stroken in het plannen/de groene wiggen. Hierdoor blijft doorzicht op het achterliggende gebied (landelijk gebied en de daarachter liggende rand van de Heldense bossen) behouden. Zichtlijnen ontstaan welke de relatie tussen 'stad' en 'land'

versterken. De mogelijkheid voor het realiseren van erfafscheidingen doet dit niet teniet. Immers, het realiseren van een erfafscheiding zonder omgevingsvergunning is enkel mogelijk indien aan de voorwaarden uit het Besluit omgevingsrecht wordt voldaan. Daaruit volgt dat de bouw van een erfafscheiding in die groene doorzichten niet mogelijk is. Deze groene doorzichten krijgen de bestemming 'Groen'. Naar ons idee zijn deze groene doorzichten toereikend en ruim genoeg om doorzicht naar het achterliggende gebied te houden. Door de ruime doorzichten blijft het aanwezige hoogteverschil van de bolle akkers ervaarbaar. De waarde van de bolle akkers wordt dus evenmin teniet gedaan.

Ten aanzien van de archeologische waarden is ter voorbereiding van de ontwikkeling van het woongebied archeologisch onderzoek verricht. Uit het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek bleek dat (voor een deel van) het plangebied aanleiding was vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Dat is gebeurd. Uit het proefsleuvenonderzoek bleek vervolgens dat er aanleiding was voor een opgraving. De veldwerkzaamheden van die opgraving, waarbij sporen en resten van behoudenswaardige elementen zijn opgegraven, zijn ook afgerond. Het gebied waar de woningen geprojecteerd zijn is daarmee uit archeologisch oogpunt vrijgegeven. De opgegraven resten worden nader onderzocht, bedocumenteerd en opgeslagen in een depot. Uit archeologisch oogpunt is er geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

ad e.

Zie hierboven beschreven, onder d.

ad f.

Het aanbrengen van enkele groene elementen langs de ontsluitingswegen in de vorm van bomen zal niet zodanig zijn dat het grenzende perceel hiervan onevenredige hinder ondervindt. Uiteraard zullen de relevante bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (tav afstand tot de perceelsgrens) in acht worden genomen. Mocht Hermans- Peeters van mening zijn schade te ondervinden ten gevolge van dit bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.

ad g.

De desbetreffende zin uit paragraaf 5.1 van de toelichting is geschreven in algemene zin. Aangegeven is dat een ontwikkeling mogelijk gevolgen heeft voor de omgeving, en dat om die reden diverse onderzoeken (zoals milieu, archeologie e.d.) moeten plaatsvinden. Die onderzoeken zijn uitgevoerd, waarbij specifiek op het plan is ingegaan. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling niet zodanige gevolgen op de omgeving (inclusief het aangrenzende perceel van Hermans- Peeters) heeft dat de ontwikkeling niet kan plaatsvinden.

ad h.

zie het beschrevene onder ad d. Met betrekking de betreffende figuur kan het volgende worden opgemerkt: De figuur heeft een informatieve functie en geeft potentiële kopers geen verkeerd beeld weer. In dit kader dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de regelgeving uit de Wet geluidhinder en uit het Bouwbesluit.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van 20 van de 38 woningen wordt overschreden zal voor deze 20 woningen een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Er wordt derhalve geen ontheffing verleend van de Wet geluidhinder. De vaststelling van de hogere grenswaarde dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te geschieden. Het verzoek tot het vaststellen van een hogere grenswaarde is door Ruimte voor

ruimte Beheer BV ingediend. Hier ligt dus geen verdere verantwoordelijkheid of taak voor de toekomstige kopers.

De Wet geluidhinder stelt geen eisen aan de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van de aanwezigheid van meerdere wegen waarover autoverkeer plaatsvindt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze wel in beeld gebracht. Het Bouwbesluit stelt namelijk eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A,k}$) van verblijfsgebieden in woningen. Het binnenniveau in deze verblijfsgebieden bedraagt maximaal 33 dB. De wettelijke minimumwaarde van de karakteristieke geluidwering van een gevel bedraagt op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Wanneer de akoestische belasting op een gevel 54 dB of hoger is dienen er dus aanvullende maatregelen ten behoeve van de isolatie van die gevel te worden bepaald. Dit betekent niet dat er ontheffing van het Bouwbesluit wordt verleend. Op de betreffende afbeelding is aangegeven bij welke van de toekomstige woningen in het plangebied aanvullende maatregelen ter isolatie van de gevels moeten worden genomen. Het (laten) treffen van voldoende maatregelen ter verkrijging van de noodzakelijke karakteristieke geluidwering is, in tegenstelling tot de aanvraag hogere grenswaarde, wel een verantwoordelijkheid voor de toekomstige kopers. Vandaar dat in de plantoelichting reeds informatief is aangegeven bij welke kavels in het plan dit het geval is.

ad i.

De houtwal waar in de quickscan op wordt gedoeld is de bestaande groenstructuur langs de Roggelseweg. Deze blijft behouden. In het bestemmingsplan krijgt deze groenstructuur/houtwal de bestemming 'groen'.

ad j.

In het beeldkwaliteitsplan is niet voorgeschreven dat bij de woningen in deelgebied C geen dakpannen of bakstenen toegepast zouden mogen worden. Slechts aangegeven is dat het gebruik van natuurlijke materialen is toegestaan.

In verband met een goede stedenbouwkundige inpassing van het plan is in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijk een keuze gemaakt ten aanzien van de toegestane goothoogtes en het maximaal aantal bouwlagen. De uiteindelijke bebouwde situatie in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten zijn immers voor een groot deel bepalend voor de kwaliteit van het plan. Op dit punt is een goede stedenbouwkundige inpassing van groter belang geacht dan een nog betere verkoopbaarheid van de kavels welke ruimere bebouwingsregels mogelijk zouden bieden.

ad k.

In de zienswijze wordt aangegeven dat deze gericht is tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Derhalve wordt een reactie op de zienswijze gegeven in het hogere grenswaardebesluit.

Uit de zienswijze lijkt echter eveneens te volgen dat dit deel niet enkel gericht is tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde als zodanig, maar tegen het geluidsaspect, de vooroverlegreactie van de provincie en het akoestisch onderzoek in het algemeen. Voor zover de zienswijze is gericht tegen dit algemene geluidsaspect wordt deze aangemerkt als zijnde gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder wordt een inhoudelijke reactie gegeven. Op grond van artikel 83, lid 2 Wet geluidhinder kan voor toekomstige woningen in stedelijk gebied een hogere (dan 48 dB) waarde worden vastgesteld vanwege een bestaande weg, met een maximum van 63 dB. Op grond van artikel 1 Wet geluidhinder wordt – voor zover relevant – onder stedelijk gebied verstaan: het gebied binnen de bebouwde kom. Onder

bebouwde kom wordt verstaan: bebouwde kom, vastgesteld krachtens de Wegenverkeerswet 1994. In deze situatie komt het plangebied binnen de bebouwde kom te liggen en ligt het niet binnen een zone van een autoweg of autosnelweg. Dat betekent dat een hogere grenswaarde kan worden verleend tot 63 dB (in tegenstelling tot de door de provincie in de vooroverleg genoemde maximale 53 dB). Uiteraard moet hier een belangenafweging aan ten grondslag liggen. Dat is in het ontwerp hogere grenswaardebesluit gedaan. Overigens hebben Gedeputeerde Staten van Limburg na beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er geen aanleiding is om zienswijzen in te dienen, hetgeen betekent dat met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan kan worden ingestemd.

ad l.

Bij het bepalen van de plangrenzen komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zover dat een begrenzing kan worden vastgesteld die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In de onderhavige situatie is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins met het recht. De plangrens is afgestemd met de begrenzing van de structuurvisie die door de gemeenteraad op 26 oktober 2010 is vastgesteld en waarbinnen de ontwikkeling past. Tevens is voor de onderhavige plangrens gekozen, gelet op de eigendomssituatie. Op deze wijze kan de (economische) uitvoerbaarheid van de ontwikkeling worden gewaarborgd. Aan het verzoek van Hermans- Peeters kan dan ook niet tegemoet worden gekomen. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is zeer goed mogelijk binnen de huidige plangrenzen.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen.

3.3 G.H.J.M. Peeters, Ondersestraat 44, 5988 EC in Helden.

Zie de reactie op de zienswijze hierboven.

3.4 T.J. Schaareman, Roggelseweg 79, 5988 BN in Helden (verder: Schaareman);

ad a.

De aanleg van een linksafstrook in de Roggelseweg ter hoogte van het plangebied valt binnen de grenzen van de bestemming 'Wegverkeer' van het momenteel geldende bestemmingsplan Buitengebied. Volgens de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen de bestemming 'Wegverkeer' bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, volgens de daarvoor aangegeven dwarsprofielen. Nadere bestudering leert dat de voorgenomen herinrichting van de Roggelseweg niet voldoet aan het ter plaatse voorgeschreven dwarsprofiel. Om de voorgenomen aanleg van de linksafstrook mogelijk te maken zal derhalve ook voor het her in te richten wegvlak het geldende bestemmingsplan moeten worden herzien. Conform de zienswijze zullen de plangrenzen hier op worden aangepast. Het deel van de Roggelseweg dat in het bestemmingsplan Keup wordt opgenomen krijgt in het vast te stellen bestemmingsplan Keup de bestemming 'Verkeer'.

ad b.

Bij de herinrichting van wegen dient inderdaad op grond van de Wet geluidhinder onderzocht te worden of er sprake is van een 'reconstructie van een weg' in de zin van deze wet. 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 een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Aangezien is gebleken dat de voorgenomen herinrichting van de Roggelseweg niet mogelijk is binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied zal het bestemmingsplan Keup op dit punt worden aangepast. In dit kader is door adviesbureau Tritium een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de wegaanpassing² op bestaande woningen. Uit het onderzoek blijkt dat er op alle toetspunten sprake is van een toename van de geluidsbelasting als gevolg van de herinrichting. De gemiddelde toename op de in het onderzoek betrokken woningen / geluidsgevoelige objecten is ca. 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. Deze toename is tevens ruimtelijk aanvaardbaar. De autonome groei van het wegverkeer op de Roggelseweg leidt namelijk al tot een toename van 1,1 dB. De maximale toename als gevolg van de wegaanpassing als zodanig is 0,7 dB. Dit wordt aanvaardbaar geacht.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat een onderzoek naar de effecten van de herinrichting van de Roggelseweg hoe dan ook zou zijn uitgevoerd. Vanwege de opname van de wegaanpassing in het bestemmingsplan Keup is dit onderzoek als het ware naar voren geschoven.

ad c.

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp hogere grenswaardebesluit waarin de desbetreffende woning niet is opgenomen. Een reactie op deze zienswijze wordt gegeven in het hogere grenswaardebesluit. Omdat deze zienswijze ook is gericht tegen het (aanvullende) geluidsonderzoek dat is uitgevoerd naar aanleiding van aanpassing van de Roggelseweg in de vorm van een linksaffer, is deze zienswijze eveneens gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en wordt hieronder eveneens een reactie gegeven.

Zoals aangegeven onder 3.4 ad b dient in het geval van bestaande woningen, zoals de woning aan de Roggelseweg 79, bij de reconstructie van een weg de nieuwe akoestische belasting op de bestaande gevels te worden getoetst aan het reconstructie criterium uit de Wet geluidhinder. Uit het hierboven genoemde, in september 2011 door Tritium advies uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorgenomen herinrichting van de Roggelseweg geen reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder betreft. Om deze reden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden de geluidsbelasting na de herinrichting terug te brengen, of een hogere grenswaarde voor de betreffende woning vast te stellen. Eveneens is de aanpassing aan de Roggelseweg qua geluidseffecten ruimtelijke aanvaardbaar in het kader van het woon- en leefklimaat.

ad d.

Het plan voorziet niet in de oprichting van functies als gevolg waarvan milieuhinder zal ontstaan voor de omgeving. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de realisatie van het

² Tritium Advies (september 2011), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (reconstructie) Herinrichting Roggelseweg (N562) Helden (rapportnr. 1108/004/RV)*. Nuënen.

woongebied geen onevenredig nadelige invloed zal hebben op een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied. In de toelichting van het bestemmingsplan is reeds beargumenteerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het verkeersbeeld en de hiermee samenhangende luchtkwaliteit. Naar ons oordeel zal de realisatie van het nieuwe woongebied aan de Roggelseweg dan ook niet leiden tot een bezwaarlijke aantasting van het woongenot van omwonenden.

Specifiek ten aanzien van de woning aan de Roggelseweg 79 kan nog worden opgemerkt dat deze door bestaande bebouwing wordt afgeschermd van het plangebied. Het bestemmingsplan Keup heeft voor deze woning dan ook geen (nadelige) gevolgen voor de lichtinval of privacy, en het hiermee samenhangende woongenot.

ad. e.

In het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg (N562)' is gerekend met een etmaalintensiteit van 6.863 motorvoertuigen in 2022. Dit is gebaseerd op de etmaalintensiteit van een werkdag in 2008 (5.201) afkomstig van de mobiliteitsmonitor van de provincie Limburg behorende bij het nabij de onderzoekslocatie gelegen periodieke telpunt 562145. Deze intensiteit is met 2% per jaar opgehoogd. In totaal dus met bijna 32% (1,0214). Wanneer de ontwikkeling van het verkeer in Limburg wordt beschouwd (zie bijlage 1 van dit verslag) dan bedraagt de autonome ontwikkeling van het personenautopark (periode 1998 tot 2008) van 1,6% per jaar i.p.v. de gehanteerde 2% per jaar.

Ophogen met 1,6% per jaar geeft een etmaalintensiteit van 6.495 in 2022. 39 Woningen zorgen zelf volgens de correcte berekening van Schaarman voor 234 extra voertuigen ($39 * 1,5 * 4$). Samen zorgt dit voor 6.729 voertuigbewegingen. De in het onderzoek aangehouden etmaalintensiteit is derhalve hoger. Daarnaast behelst de keuze de etmaalintensiteiten van de Roggelseweg voor autonome groei op te hogen met 2% per jaar de keuze voor een 'worst case' scenario. In de telgegevens van het periodieke telpunt (562145) is namelijk in plaats van groei een duidelijke afnemende trend waarneembaar. In 2004 waren er 8.280 voertuigbewegingen op een werkdag, in 2008 nog maar 5.471. Door deze 'worst case' benadering wordt het veronderstelde verschil in samenstelling van de verkeersintensiteiten tussen de twee telpunten (dat overigens niet door concrete gegevens wordt onderbouwd) ons inziens voldoende gecompenseerd. Overigens is er geen sprake van 39 woningen, maar van 38 woningen.

ad. f.

Met betrekking tot de schaal van de kopie van bijlage 2 kan worden opgemerkt dat schaal 1:1000 (A3) = schaal 1:1500 (A4). Verder is in het rapport de schaal steeds duidelijk weergegeven (incl. meetlat) in de grafische weergave van het akoestisch model (bijlage 5).

ad. g.

In het akoestisch onderzoek 'Herinrichting Roggelseweg N562' is de Roggelseweg als één rijbaan gemodelleerd omdat het nabijgelegen periodieke telpunt (562145) geen informatie per richting geeft. Het verder weg gelegen permanente telpunt is wegens het ontbreken van detailinformatie noodgedwongen slechts gebruikt voor de verdelingen over tijd (dag-, avond- en nacht) en in fracties (licht, middelzwaar en zwaar). Deze ene rijbaan ligt dan in het midden van de weg en gaat dus ook over de linksaffer. Dit leidt niet tot akoestisch onjuiste of onbruikbare rekenresultaten.

ad. h.

Het eerste blad van bijlage 3 bevat gegevens van het periodieke telpunt (562145). Dit is duidelijk boven de grafieken aangegeven. De gegevens van dit telpunt verwijzen voor detailinformatie voorts naar het permanente telpunt (562150). Om deze reden zijn de gegevens van dit telpunt gebruikt voor de bovengenoemde verdelingen. Het tweede blad laat detailinformatie zien behorende bij het permanente telpunt (562150).

Ad. i

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat ten behoeve van het bestemmingsplan nu twee akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd. Het eerste onderzoek ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Plangebied Keup te Helden') toetst de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in het plangebied in 2022 per weg aan de normen uit de Wet geluidhinder voor nieuwe situaties. Het tweede akoestisch onderzoek ('Herinrichting Roggelseweg N562') gaat na wat de geluidseffecten van de aanpassing van de Roggelseweg (realisering linksaffer) op bestaande woningen is. Dit tweede onderzoek vergelijkt de rekenresultaten van 2011 (1 jaar voor de realisatie van de linksaffer) met de rekenresultaten in 2022 (10 jaar na de beoogde realisatie van de linksaffer). Rekenresultaten uit beide onderzoeken kunnen derhalve niet zo maar met elkaar worden vergeleken.

De aftrek welke conform artikel 110g van de Wet geluidhinder mag worden toegepast is in deze relevant. Deze aftrekt bedraagt 5 dB voor het gedeelte van de Roggelseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur en 2 dB voor het gedeelte van de Roggelseweg met een maximum snelheid van 80 km/uur (ter hoogte van de woning Schaareman en van het plangebied). Toetspunt t048 op de nieuwe woning heeft in 2022 (tabel 4.1) een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Roggelseweg van 65 dB (exclusief aftrek) en 63 dB (inclusief aftrek). De dichter bij de Roggelseweg gelegen bestaande woning (t06) heeft in 2022 een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Roggelseweg van 65 dB (exclusief aftrek) en 63 dB (inclusief aftrek) op de gevel. De belasting op de gevel van de woning van Schaareman is derhalve niet lager dan de belasting op de geprojecteerde woning in het plangebied ter plaatse van meetpunt t048. De woning van de heer Schaareman is weliswaar dicht bij de weg gelegen, maar ook dicht bij de bebouwde komgrens. Zoals aangegeven heeft het gedeelte binnen de bebouwde kom een 3 dB hogere reductie op grond van artikel 110g Wet geluidhinder (5 dB aftrek i.p.v. 2 dB). Vandaar dat de twee woningen beide op een geluidsbelasting van 63 dB (inclusief aftrek) komen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wegaanpassing van de Roggelseweg wordt in het bestemmingsplan meegenomen.

3.5 C.A. Peeters en P.H.W. Peeters- Schers, Roggelseweg 83, 5988 BN in Helden (verder: Peeters);

ad a.

Verzocht is om het perceel in eigendom van familie Peeters alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan, zodat hier alsnog de juridische mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van twee woningen. Bij het bepalen van de plangrenzen komt de gemeenteraad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe. Deze vrijheid strekt echter niet zover dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. De huidige begrenzing is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening of anderszins met het recht. Ten aanzien van de gevraagde bouw van de twee woningen is geen anterieure overeenkomst gesloten. Dat betekent dat onder meer de kosten hiervan niet anderszins zijn verzekerd zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 2 Wro. Dat terwijl de kosten voor

de geplande 38 Ruimte voor ruimte woningen in het plangebied wel anderszins verzekerd zijn door middel van een overeenkomst tussen de gemeente en Ruimte voor Ruimte. Gezien het ontbreken van een overeenkomst is financiële uitvoerbaarheid van de gevraagde woningen niet verzekerd (Ab 2 februari 2011, 20906882/1/R3 en Ab 9 maart 2011, 201008041/1/R3). Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de twee gevraagde woningen niet kunnen worden ontsloten via bestaande wegen, maar dat gebruik moet worden gemaakt van nieuw aan te leggen infrastructuur.

Voorts zijn de 2 gevraagde woningen in het buitengebied voorzien, dat wil zeggen buiten de rode contouren zoals door Gedeputeerde Staten van Limburg vastgesteld. Dat betekent dat de gevraagde woningen enkel ruimtelijk aanvaardbaar zijn indien hiertoe een toereikende tegenprestatie is geleverd. Daarvan is geen sprake omdat voor de 2 (extra) woningen geen overeenkomst met Ruimte voor ruimte is gesloten. De 38 woningen die in het kader van Ruimte voor Ruimte worden gebouwd dienen als compensatie om de sanering van intensieve veehouderijen en de sloop van stallen in het buitengebied te financieren. Dit ter verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Daarmee is voor de 38 Ruimte voor ruimte woningen een toereikende tegenprestatie geleverd. Door het ontbreken van een overeenkomst tussen Ruimte voor ruimte en Peeters wordt de bouw van de 2 gevraagde woningen niet gecompenseerd. Aan de vereiste tegenprestatie, zoals neergelegd in provinciaal en gemeentelijk beleid voor bouwen buiten de rode contour, wordt niet voldaan. De bouw van deze woningen, zonder een toereikende tegenprestatie, is dus niet ruimtelijk aanvaardbaar. De reden waarom een overeenkomst tussen Ruimte voor ruimte en Peeters niet tot stand is gekomen, is voor deze procedure niet relevant.

ad. b.

Zie hierboven beschreven, onder a.

ad c.

De bebouwde komgrens wordt zodanig verlegd dat de nieuw aan te leggen weg, parallel gelegen langs de Roggelseweg alsmede de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen. Bewust is ervoor gekozen om het desbetreffende deel van de Roggelseweg niet binnen de bebouwde kom te laten vallen. Dit heeft namelijk zodanige gevolgen voor de inrichting van de weg, alsmede financiële gevolgen dat dit niet doelmatig en in evenwicht met de ontwikkeling is gebleken. De thans gekozen uitwerking is voorts verkeerstechnisch aanvaardbaar gebleken. Immers, de huidige maximumsnelheid wijzigt niet. In dat opzicht is er qua snelheid en qua verkeersveiligheid geen verandering. Daarnaast zijn er in de CROW uitgave 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2004)' richtlijnen opgesteld waaraan bouwde kom zou moeten voldoen. Een van deze richtlijnen is dat er in de bebouwde kom bij eenzijdige bebouwing langs een wegvak er sprake dient te zijn van een bebouwingsdichtheid van 50%. Deze dichtheid wordt in het plangebied niet gehaald. Vanuit dit oogpunt is het in overleg met de Provincie Limburg (als beheerder van de N562/Roggelseweg) niet raadzaam en verkeersveilig geacht de Roggelseweg binnen de bebouwde kom op te nemen. De huidige situatie is verkeerstechnisch aanvaardbaar.

ad d.

Namens Peeters wordt verzocht om geen hogere grenswaardebesluit te nemen. Deze zienswijze moet worden aangemerkt als zijnde gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Derhalve wordt een reactie hierop gegeven in het hogere grenswaardebesluit.

ad e.

Inderdaad valt de onverharde weg binnen het plangebied, zoals weergegeven op de juridisch bindende verbeelding. Figuur 1.4 op pagina 10 van de toelichting is echter geen exacte en juridisch bindende weergave van het plangebied, maar is enkel bedoeld om de kadastrale ondergrond, in relatie tot de ontwikkeling weer te geven. Ondanks dat de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is en hier geen doorslaggevende betekenis aan wordt gehecht, wordt de toelichting hierop aangepast.

De beschrijving op pagina 15 van de toelichting is een beschrijving in algemene zin. Zoals hierboven al aangegeven maakt de toelichting geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Desondanks wordt de toelichting bij de vaststelling hierop aangepast.

Namens Peeters wordt gesteld dat de laatste volzin op pag. 22 onbegrijpelijk is. In deze zin wordt aangegeven dat een welstandstoets geen beperking mag vormen voor mogelijkheden die het bestemmingsplan toelaat. Met andere woorden, het primaat ligt bij het bestemmingsplan. Dat is vastgelegd in artikel 12, lid 3 Woningwet. Inderdaad loopt de zin redactioneel niet, hetgeen bij de vaststelling zal worden gecorrigeerd.

Inderdaad is de nummering van de figuren op pagina 25 en 26 abusievelijk onjuist. Dit wordt aangepast bij de vaststelling.

ad f.

De betreffende gasleiding ligt in het ontwerp bestemmingsplan Keup in de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Over de gasleiding zijn dus geen woningen of tuinen geprojecteerd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de gasleiding niet planologisch beschermd. De gasleiding is ook niet opgenomen op de risicokaart van de provincie Limburg (www.risicokaart.limburg.nl). Dit betekent dat er vanuit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geen aanvullende eisen als gevolg van de aanwezigheid van deze leiding worden gesteld. De leiding maakt geen onderdeel uit van het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Het betreft derhalve geen leiding van (inter)nationaal belang. Om deze reden is er ook in het bestemmingsplan Keup voor gekozen de leiding niet planologisch te beschermen.

Bovenstaande betekent niet dat er in het plangebied geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de aanwezigheid van de leiding. In de eerste plaats zullen toekomstige graafwerkzaamheden conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 (Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen – Richtlijn zorgvuldig graafproces) moeten worden uitgevoerd. Daarnaast dient bij de uitwerking van het civieltechnisch plan voldoende rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de bestaande ondergrondse infrastructuur. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de in het plangebied toe te passen bestratingen en/of verhardingen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een redactionele aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.6 P.Th.G. Dorssers en M.G.J. Dorssers- Curfs, Böskesveld 17 te Helden en BV Dorssers-Curfs BV, Böskesveld 17 te Helden (verder: Dorssers)

ad a.

Voor het feit dat de zienswijze niet is meegenomen in de procedure tot vaststelling van de structuurvisie Roggelseweg Neerseweg zijn reeds diverse malen excuses aangeboden. Uit onze brief van 17 maart 2011 blijkt dat wij van mening zijn dat het in behandeling nemen van de zienswijze niet zou hebben geleid tot een ander besluit. Op dit standpunt staan wij nog steeds. Zoals eerder aangegeven zijn middels de structuurvisie Roggelseweg Neerseweg geen directe bouwtitels in het plangebied aan de Roggelseweg toegekend. Hiertoe wordt thans een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij conform de relevante bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Van deze mogelijkheid heeft Dorssers gebruik gemaakt. Afspraken welke gemaakt zijn ten aanzien van mogelijke woningbouwontwikkelingen in het gebied gelegen tussen de Schepenstraat en Böskesveld zijn in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Keup niet relevant, aangezien deze buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan vallen. Het feit dat op eerdere (principe)verzoeken voor woningbouw op een andere locatie (nog) geen uitsluitel is gegeven staat los van de onderhavige ontwikkeling. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan Keup.

ad b.

Zie hetgeen beschreven is in 3.1 onder c.

ad c.

Onderhavige ontwikkeling is een uitvoering van de in de structuurvisie Roggelseweg-Neerseweg genoemde fasering, namelijk fase 1. Ten aanzien van ontwikkeling van fase 2 – waar de onderhavige ontwikkeling geen betrekking op heeft – wordt verwezen naar het beschrevene in 3.1 onder c.

ad d.

De planologische aanvaardbaarheid van de onderhavige locatie is beoordeeld in de structuurvisie Roggelseweg- Neerseweg. Een afweging ten aanzien van onder meer de specifieke waarden en kwaliteiten (zoals bolle akkers, overgangszone en openheid naar het achterliggende gebied) van het gebied heeft hierin plaatsgevonden.

De middels het bestemmingsplan Keup voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg en in de structuur van de omgeving van het plangebied. Door de brede groene stroken in het plannen/de groene wiggen blijft doorzicht op het achterliggende gebied (landelijk gebied en de daarachter liggende rand van de Heldense bossen) behouden. Naar ons idee zijn deze groene doorzichten toereikend en ruim genoeg om doorzicht naar het achterliggende gebied te houden. Door de ruime doorzichten blijft het aanwezige hoogteverschil van de bolle akkers waarneembaar. De waarde van de bolle akkers wordt dus evenmin op onevenredige mate teniet gedaan.

ad e.

In de inleiding van het beeldkwaliteitsplan wordt het gedeelte van de zuidelijke dorpsrand van de kern Helden beschreven dat grofweg is gelegen tussen de Roggelseweg en Neerseweg. Deze beschrijving is gebaseerd op een visuele opname van de situatie ten tijde van de aanvang van het project (april 2009). Ten tijde van deze opname leken de betreffende kassen

niet in gebruik voor de kweek van groenten, fruit, of planten. Het al dan niet in gebruik zijn van de kassen doet echter niet af aan de uitgangspunten welke aan het beeldkwaliteitsplan ten grondslag liggen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt het gevaar van verrommeling van de zuidelijke dorpsrand van Helden (gelegen tussen de Neerseweg en Roggelseweg) beschreven. Deze verrommeling wordt met name veroorzaakt door het wegvallen van de oorspronkelijke agrarische functie van gronden en opstallen in dit gebied. De functie van de opstallen beperkt zich vervolgens veelal tot opslag en stalling en de bebouwing verouderd. De menging van woon- en agrarisch functies hoeft op zichzelf niet bij te dragen aan een dergelijke verrommeling. Deze functies kunnen, mits goed afgestemd en ingepast, goed naast elkaar functioneren.

In het stedenbouwkundig ontwerp dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Keup worden de woningen met het front naar het landschap gesitueerd. Op deze manier wordt een rommelig beeld van een dorpsrand met achterkanten, schuttingen en bijgebouwen voorkomen. Een goede afronding van de dorpsrand is daarmee gewaarborgd.

ad f.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan heeft een afweging plaatsgevonden ten aanzien van diverse belangen, waaronder het belang van omliggende bedrijven en eigenaren. Daaruit blijkt dat het plan geen onevenredig nadelige effecten heeft op het (agrarische) gebruik van omliggende grond dan wel anderszins nadelige gevolgen voor deze partijen.

ad g.

zoals al vermeld heeft woningbouw ter plaatse geen nadelige effecten op het agrarisch gebruik van gronden rondom dan wel in de nabijheid van het plangebied. Concrete toekomstige plannen van Dorssers zijn niet bekend. Daarmee is dan ook geen rekening gehouden.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat uit het Besluit glastuinbouw indicatieve afstanden volgen die moeten worden aangehouden tussen glastuinbouwbedrijven en de in hun omgeving aanwezige woningen en andere gevoelige objecten. Voor glastuinbouwbedrijven opgericht voor 1 april 1996 geldt dat deze op een afstand van 10 meter tot individuele woningen van derden, en 25 meter tot aaneengesloten woonbebouwing dienen te liggen. Voor bedrijven opgericht na 1 april 1996 geldt dat de afstand tot individuele woningen van derden minimaal 25 meter moet bedragen, en de afstand tot aaneengesloten woonbebouwing minimaal 50 meter. Indien de kassen op een kortere afstand tot gevoelige bestemmingen liggen dan zijn deze omgevingsvergunningplichtig.

De kassen gelegen aan het Böskesveld zijn opgericht voor 30 april 1996. In de huidige situatie zijn recentelijk op percelen ten noordoosten van de kassen aan de Böskesveld woningen opgericht welke zich op een kortere afstand (ca. 30 meter) van de kassen bevinden dan de geprojecteerde woningen in het plangebied (minimaal ca. 40 meter). Deze onlangs opgerichte woningen zijn derhalve maatgevend voor de milieuhinder die het glastuinbouwbedrijf kan veroorzaken. Als gevolg hiervan wordt het glastuinbouwbedrijf door het bestemmingsplan Keup niet in zijn bedrijfsruimte beperkt.

ad h.

Ten aanzien van het geluidsaspect wordt verwezen naar het beschrevene onder 3.2 ad k.

ad i.

Zie het beschrevene onder ad 3.2 ad d.

ad j.

Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde. Een reactie op deze zienswijze wordt in het hogere grenswaardebesluit gegeven. Tevens wordt ten aanzien van het geluidsaspect verwezen naar het beschrevene onder 3.2 ad k.

ad. k.

Ten aanzien van het geluidsaspect wordt verwezen naar het beschrevene onder 3.2 ad k.

ad. l.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat ten behoeve van het bestemmingsplan twee akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd. Het eerste onderzoek ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder) Plangebied Keup te Helden') toetst de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen in het plangebied in 2022 per weg aan de normen uit de Wet geluidhinder voor nieuwe situaties. Het tweede akoestisch onderzoek ('Herinrichting Roggelseweg N562') gaat na wat de geluidseffecten zijn van de aanpassing aan de Roggelseweg op bestaande woningen. Dit (tweede) onderzoek vergelijkt de rekenresultaten van 2011 (1 jaar voor de realisatie van de linksaffer) met de rekenresultaten in 2022 (10 jaar na de beoogde realisatie van de linksaffer). Uit het onderzoek naar de effecten van de wegaanpassing van de Roggelseweg blijkt dat deze maatregel geen reconstructie is in de zin van de Wet geluidhinder. Een hogere grenswaarde als gevolg van deze maatregel is niet vereist. Tevens is de geluidstoename die deze maatregel tot gevolg heeft ruimtelijke aanvaardbaar (zie ook het beschrevene onder 3.4 ad b).

Tevens wordt ten aanzien van het geluidsaspect verwezen naar het beschrevene onder 3.2 ad k.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen.

3.7 Steeghs Helden BV, Schepenstraat 12/Keup 1b en de heer J. Steeghs, Schepenstraat 12, 5988 BS in Belden (verder: Steeghs)

ad a.

zie hetgeen beschreven onder 3.2, ad d.

ad b.

Artikel 20a van de Wegenverkeerswet 1994 bepaalt dat de grenzen van de bebouwde kom worden vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad. Op grond van het Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer (BABW) moet de korpschef van het regionale politiekorps worden gehoord. Op deze manier wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd. De politie is gehoord en heeft aangegeven met het vaststellen van de bebouwde komgrens te kunnen instemmen. Ook stelt het Uitvoeringsvoorschrift BABW inzake verkeerstekens inhoudelijke eisen aan het plaatsen van 'bebouwde kom'-borden (waar en in welke situatie een dergelijk bord wordt geplaatst). Daaraan wordt voldaan. Uiteraard wordt het door de gemeenteraad hiertoe te nemen besluit gemotiveerd en vindt een belangenafweging hiertoe plaats. Het besluit tot vaststellen van de bebouwde komgrens heeft eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Dit besluit wordt gepubliceerd in de reguliere huis-aan-huisbladen (o.g.v. artikel 3:40, lid 2 Awb).

ad c.

Het plangebied wordt ontsloten via de Roggelseweg. Uit metingen van de Roggelseweg blijkt dat ongeveer de helft van de huidige capaciteit van de weg wordt gebruikt. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herinrichting van de Roggelseweg (zie 3.4 ad. b) blijkt dat de verwachte etmaalintensiteit van de Roggelseweg in 2022 6.863 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het toekomstig woongebied een verkeersproductie van ca. 222 motorvoertuigen per etmaal zal genereren. Op de totale etmaalintensiteit van de Roggelseweg is dit aantal vanuit verkeerskundig perspectief verwaarloosbaar. De verkeersbewegingen ten gevolge van de maximaal 38 extra woningen leiden derhalve niet tot een overbelasting van de weg. De Roggelseweg wordt bovendien voorzien van een zogenoemde linksafstrook. Dat heeft tot gevolg dat een overzichtelijke verkeerssituatie ontstaat. De geplande ontsluiting zal derhalve niet leiden tot een verkeersonveilige situatie.

ad d.

De regeling Ruimte voor ruimte Noord- en Midden Limburg is gericht op de inperking van de intensieve veehouderij. De doelstelling daarbij is tweeledig. Enerzijds moeten het mestoverschot en de hoeveelheid fosfaat worden teruggedrongen (milieuwinst), anderzijds is het de bedoeling om het platteland een vernieuwingsimpuls te geven door sloop van ontsierende stallen (ontstening) in ruil voor woningbouw (sloop heeft inmiddels op bovenlokaal niveau plaatsgevonden).

Het college van Burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Helden heeft in zijn collegebesluit van 12 februari 2008 enkele spelregels vastgelegd ten aanzien van de minimaal te hanteren kaveloppervlaktes bij woningbouwontwikkelingen in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling tweede tranche. In het collegebesluit is aangegeven dat het minimaal kaveloppervlak bij individuele Ruimte voor ruimte kavels 1.000 m² bedraagt. Van deze regel kan in twee gevallen worden afgeweken:

- Indien er ten behoeve van de te ontwikkelen kavels infrastructuur moet worden aangelegd bedraagt de minimale kavelmaat 750 m²;
- Indien er meer dan 5 woningen worden gerealiseerd en het hanteren van kleinere kavels leidt tot een betere verkaveling bedraagt de minimale kavelmaat eveneens 750 m².

In het bestemmingsplan Keup zijn meer dan 5 nieuwe woningen voorzien, zodat de minimale kavelmaat in principe 750 m² bedraagt. Ten aanzien van enkele kavels wordt afgeweken van deze minimale kavelmaat. In de realisatieovereenkomst welke is gesloten met Ruimte voor ruimte Beheer BV is overeengekomen dat de minimale kavelgrootte in het plangebied 625 m² bedraagt. Ter waarborging van de uitgangspunten van het bovengenoemde collegebesluit is echter eveneens overeengekomen dat het gemiddelde kaveloppervlak in het plangebied 750 m² dient te bedragen. Middels het vastgelegde gemiddelde kaveloppervlak wordt de gedachte achter het collegebesluit van 12 februari 2008 naar ons oordeel voldoende gerespecteerd. Bij een individuele woningbouwontwikkeling is een dergelijke binnenplanse verevening niet mogelijk.

ad e.

zie hetgeen beschreven onder 3.1, ad a.

ad f.

Inderdaad heeft Steeghs in het verleden verzocht om medewerking aan diverse ontwikkelingen op zijn bedrijf in aanhangwagens aan de Keup 1b. Hieraan is destijds geen medewerking verleend, gelet op het geldende bestemmingsplan ter plaatse en het

gemeentelijke en provinciale beleid terzake het buitengebied. Die zaak verschilt echter wezenlijk van de onderhavige. Ontwikkelingen in het buitengebied ten behoeve van een niet-agrarisch en niet aan het buitengebied gebonden bedrijf worden in de regel restrictief getoetst, vanwege de aard van dat soort bedrijven in relatie tot de aard van het buitengebied. Dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bovendien voorzien zijn van een toereikende tegenprestatie. In de onderhavige situatie is sprake van Ruimte voor ruimte woningen, welke als compensatie zijn bedoeld om de sanering van intensieve veehouderijen en sloop van stallen in het buitengebied –ter verbetering van de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied - te financieren (de zogenoemde Ruimte voor ruimte regeling). Dat is een regeling welke per saldo een kwaliteitsverbetering van het buitengebied voor ogen heeft. Door de nieuw te bouwen woningen wordt de sanering van intensieve veehouderijen en sloop van stallen in het buitengebied gefinancierd, waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De 'aantasting' van het buitengebied is derhalve reeds gecompenseerd; de tegenprestatie is al geleverd. Uiteraard kan de Ruimte voor ruimte regeling enkel worden toegepast op locaties die planologisch aanvaardbaar zijn. De onderhavige locatie is als zodanig gekwalificeerd.

ad g.

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een quickscan naar flora en fauna verricht. Uit deze quickscan blijkt dat realisering van de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor wettelijk beschermde flora en fauna, mits buiten het broedseizoen wordt geacteerd. Daarvan is sprake. De verbodbepalingen uit de Flora- en faunawet worden derhalve niet overtreden, zodat deze wet niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de plannen.

4. Door de voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan De Keup

Onder meer naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd:

1. De Roggelseweg wordt in het plangebied meegenomen, zodat de aanpassingen aan de Roggelseweg planologisch mogelijk worden gemaakt. Dat betekent dat de verbeelding hierop wordt aangepast. Ook wordt dit verwerkt in de regels en wordt de toelichting hierop aangepast.
2. De toelichting wordt op diverse punten, onder meer op pagina's 10, 15, 22, 25, 26, 29, 30 en 31 redactioneel aangepast.
3. Gelet op eigendomsverhouding wordt de plangrens op de verbeelding in zuidoostelijke zijde enigszins aangepast.

Bijlage 1 (behorende bij 3.4 ad e)

Ontwikkeling verkeer in Limburg


Mobiliteitsmonitor

provincie limburg

- Autonome ontwikkeling
- Personenmobiliteit
- Openbaar vervoer
- Goederenvervoer
- Infrastructuur
- Verkeersgegevens
- Bereikbaarheid
- Veiligheid
- Downloads
- Links

Ontwikkeling personenautopark

De omvang van het aantal personenauto's is in de afgelopen tien jaar met 17 procent fors toegenomen. De toename bleef daarmee in Limburg echter onder de landelijke groei van 25 procent.



Ontwikkeling van het personenautopark absoloot en in indexcijfers

jaar	Limburg		Nederland	
	abs x 1000	index	abs x 1000	index
1998	447	100,0	5931	100,0
1999	458	102,0	6120	103,2
2000	489	104,9	6343	106,9
2001	478	106,9	6589	110,0
2002	487	108,9	6741	113,2
2003	496	111,0	6855	115,6
2004	499	114,5	6909	116,5
2005	504	112,8	6992	117,9
2006	509	113,9	7092	119,6
2007	516	115,4	7230	121,9
2008	523	117,0	7392	124,6

bron: CBS

[Naar grafiek](#)

Ontwikkeling personenautopark Ontwikkeling auto-dichtheid

Uitgave: Provincie Limburg, afdeling Mobiliteit.

