



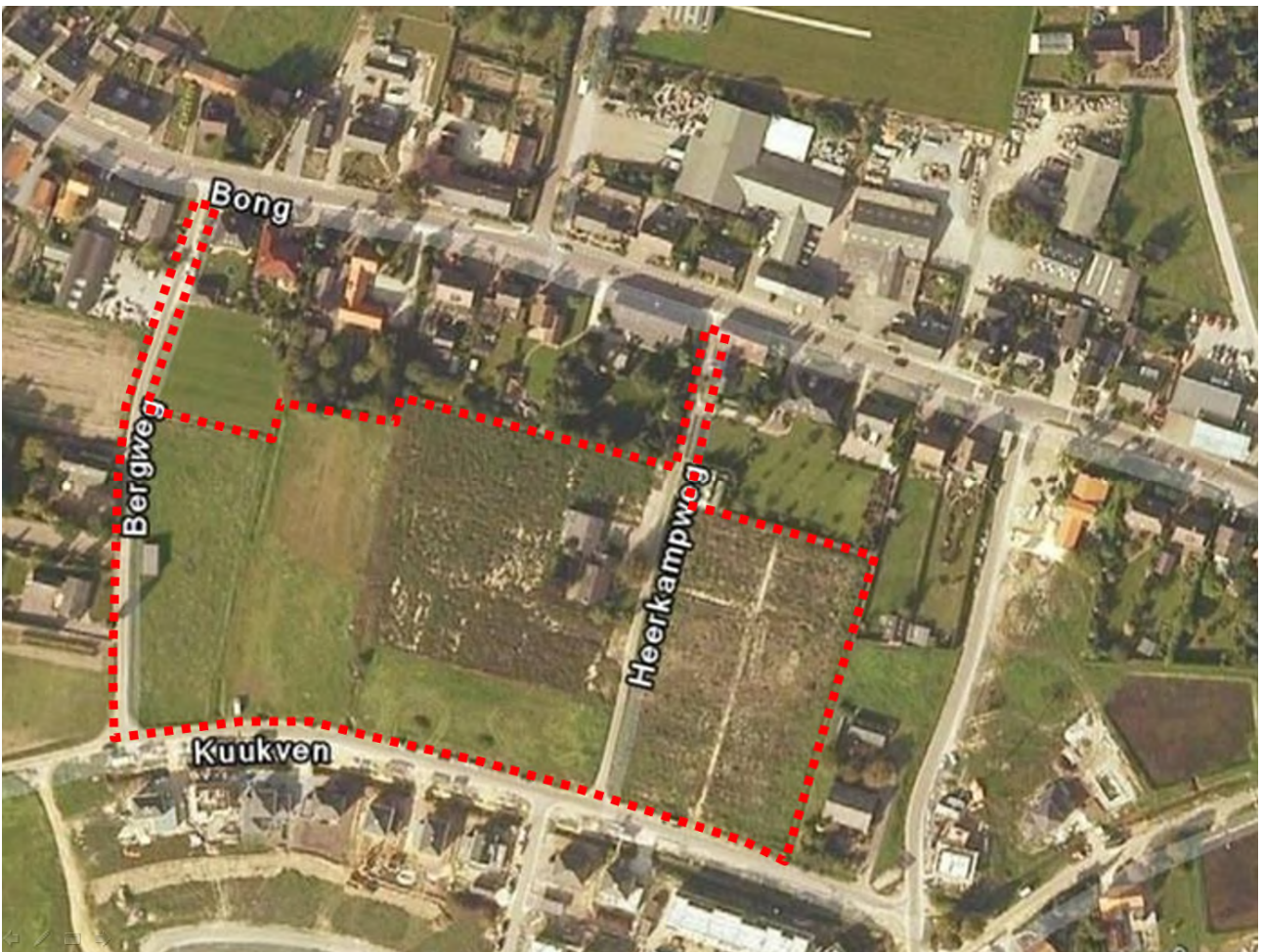
GEMEENTE PEEL EN MAAS

Bestemmingsplan Kuukven fase II

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Juridisch kader	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Bestaande situatie.....	6
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Nationaal beleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	9
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	15
4.	PLANBESCHRIJVING	20
4.1.	Doelstelling en uitgangspunten	20
4.2.	Woningbouwprogramma	20
4.3.	Stedenbouwkundig plan	21
4.4.	Beeldkwaliteit	22
4.5.	Erfscheidningen en openbare ruimte	23
4.6.	Parkeren	25
4.7.	Verkeer	25
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1.	Milieu	27
5.2.	Waterhuishouding	35
5.3.	Flora & fauna	38
5.4.	Archeologie & cultuurhistorie	40
5.5.	Kabels en leidingen	42
6.	JURIDISCH PLAN	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Inleidende regels.....	43
6.3.	Bestemmingsregels.....	43
6.4.	Algemene regels	45
6.5.	Overgangs- en slotregels.....	45

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	47
8.1.	Overleg	47
8.2.	Inspraak	47
8.3.	Zienswijzen	47



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Peel en Maas heeft voor het huidige agrarisch gebied ten zuidwesten van Baarlo al jaren de visie het gebied te ontwikkelen voor woningbouw. Ten zuiden van Kuukven is de eerste fase al gerealiseerd. Voor fase 2 is inmiddels een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VSO, 15 juni 2010) opgesteld: het Hof van Baarlo. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk de beoogde woningbouw te realiseren.

1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Baarlo (zie afbeelding vorige pagina). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de lintbebouwing van de Bong. De zuidelijke grens wordt bepaald door de weg Kuukven. De Bergweg en Heierhof vormen respectievelijk de west- en oostgrens.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weidegrond. Aan de oostzijde ligt de Heerkampweg, die onderdeel uitmaakt van de toekomstige plannen. Het woonhuis aan Heerkampweg 4 valt eveneens binnen het plangebied en wordt als bestaande woning ingepast.

1.3. Juridisch kader

Op dit moment vigeert in het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997', dat is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 1998 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten in september 1998. Voor het gedeelte dat niet is goedgekeurd, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld door de gemeenteraad in maart 1979 en goedgekeurd door gedeputeerde staten in juli 1980.

Nagenoeg de gehele locatie heeft de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (AIn). Vanzelfsprekend is deze bestemming niet afgestemd op de beoogde woningbouwontwikkeling en is een herziening noodzakelijk om realisering van het project mogelijk te maken.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan de realisatie van meer dan 20 woningen mogelijk maakt, is ingevolge het bepaalde in artikel 1.1 lid 1 onder a en categorie 3.1 van bijlage I van de Crisis- en herstelwet, afdeling 2 van deze wet van toepassing. Dit betekent onder andere dat belanghebbenden na het aflopen van de beroepstermijn (zes weken nadat het bestemmingsplan is vastgesteld) geen beroepsgronden meer kunnen indienen, dat de rechter het bestemmingsplan niet vernietigt op basis van een beroepsgrond indien de beroepsgrond niet strekt tot het

beschermen van de belangen van diegene die zich daarop beroept en dat de rechter binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komen de volgende hoofdstukken aan bod.

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 komt het bouwplan aan de orde;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

Daarnaast gaat het bestemmingsplan onder andere vergezeld van diverse uitgevoerde onderzoeken en een beeldkwaliteitsplan. Een verwijzing hiernaar is terug te vinden in de desbetreffende hoofdstukken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

De kern Baarlo ligt op de rand van het Maasdal. De kern is ontstaan rondom de historische pit van de Markt. In de directe omgeving hiervan ligt de oudste (vaak kerkelijke) bebouwing. De historische structuur bestaat feitelijk uit een 'spin' van wegen. Meest herkenbaar hierin is het kruis van wegen: de oost-west as Bong — Grotestraat — Baron van Erpiaan en een parallel aan de Maas lopende noord-zuid as richting Venlo en Kessel.

Naast deze historische structuur die het weefsel van de kern Baarlo draagt is de Napoleonsbaan een zeer bepalend element. Deze oude weg snijdt als een mes door het historische weefsel heen. De weg is er de oorzaak van dat de kern niet in westelijke richting ontwikkeld is. De Napoleonsbaan is een sterk structurerend element op een schaalniveau dat de kern Baarlo overstijgt. Vanwege de beperkingen van de Maas en de Napoleonsbaan is de kern Baarlo geconcentreerd ontwikkeld. De meeste woonbuurten zijn zuidelijk van de dorpskern ontwikkeld.

Karakteristiek voor de gehele kern is de kleinschalige korrel. De massa van de bebouwingselementen is beperkt. Er is een aanzienlijk verschil tussen het oostelijk en westelijk van de Napoleonsbaan gelegen gebied. Oostelijk van de Napoleonsbaan is sprake van een sterke differentiatie. Er is in de jongere wijken (oostelijk van de Kwistbeek) relatief compacte bebouwing aanwezig, overwegend in open bouwblokken. Deze wijken zijn als een eenheid ontworpen, er is weinig differentiatie.



Een brede zone langs de Napoleonsbaan heeft een geheel andere karakteristiek. Als gevolg van het beekdal van de Kwistbeek en de oudere structuurlijnen is dit gebied veel losser van opzet. Er is meer ruimte, percelen zijn diep en het geheel heeft een organisch karakter.

Het gebied westelijk van de Napoleonsbaan, het plangebied, kent veel open ruimte. Voorts zijn er enkele bijzondere gebouwen aanwezig zoals het kasteel Scheres en château de Raay. Ten zuiden van het plangebied ligt de recent ontwikkelde woonwijk Kuukven fase 1. De ruim opgezette woonwijk is in jaren dertig stijl architectonisch uitgewerkt. De bebouwing is veelal vrijstaand of twee-onder-een-kap en bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

2.2. Bestaande situatie

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen respectievelijk de Bong en Kuukven als twee oude lijnen die van uit de kern Baarlo het landschap in lopen. Beide lijnen worden door de Bergweg en Heerkampweg met elkaar verbonden.

De Bong is een oud bebouwingslint, waarvan de kleinschalige bebouwing zich met de achterzijde naar het plangebied richt. Dit geldt ook voor de bebouwing aan de Heierhof, ten oosten van het plangebied. Al is dit geen aaneengesloten bebouwingslint en is er nog een doorkijk naar het plangebied.

De recente gebouwde grote vrijstaande woningen aan de Kuukven presenteren zich aan de zuidzijde naar het plangebied. Aan de oostzijde van de weg staat nog een appartementengebouw van drie bouwlagen met een zadelpak. De weg wordt aan de zuidzijde begeleid met bomenrij.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ingeklemd ligt tussen bestaande bebouwing van de kern Baarlo en daardoor gezien kan worden als inbreiding van de kern. Ook aan de westzijde van het plangebied staat bebouwing. Langs de twee vrijstaande woningen is er goed zicht op het achterliggende bos van de Kesselse Bergen. In het plangebied zelf staat een grote vrijstaande woning met een aangebouwde loods aan de Heerkampweg 4 op een beperkte kavel. De bebouwing is een bouwlaag met een zadelpak. Rond de woning stond aan beide kanten van de weg een kassencomplex, dat inmiddels is gecomoveerd. Tot slot staat langs de Bergweg nog een schuilhut van golfplaten voor kleinvee.

Het plangebied bestaat uit een weide voor kleinvee en een ruigte, met enkele doorgeschoten opgaande groen. Ter plaatse van de ruigte stond het genoemde kassencomplex bij de woningen aan de Heerkampweg. Het woonperceel heeft een groen karakter door de omringende haag en



Bouwingslint Bong



Bebouwing fase 1

Bomenrij langs Kuukven



Situatie plangebied november 2007

de aanwezige bomen. Ook de percelen rondom het plangebied zijn veelal lommerrijk.

Het plangebied ligt op de overgang van Maasterrassen naar dekzandlandschap. Bepalende, waardevolle elementen zijn:

- de bosrand van De Kesselse Bergen die sterk visueel domineert;
- het bebouwingslint de Bong met zijn typische losse verkaveling;
- de Y-vormige splitsingen van oude veldwegen;
- diverse cultuurhistorisch waardevolle panden zoals château Raay en kasteel Scheres aan de Napoleonsbaan;
- een waardevolle enclave binnen 'Heierhof / Kuukven' is het gebiedje dat ingeklemd ligt tussen de Kwistbeek, de Bong en de Napoleonsbaan. De samenhang tussen het kasteel Scheres en zijn directe omgeving is aantrekkelijk.

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op de aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels.

De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl door de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier beleidsdoelen:

1. versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Daarnaast moet voorkomen worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwde gebied en is daarmee passend binnen de bundelingsstrategie.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een integraal plan; een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 met een actualisatie POL2010 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

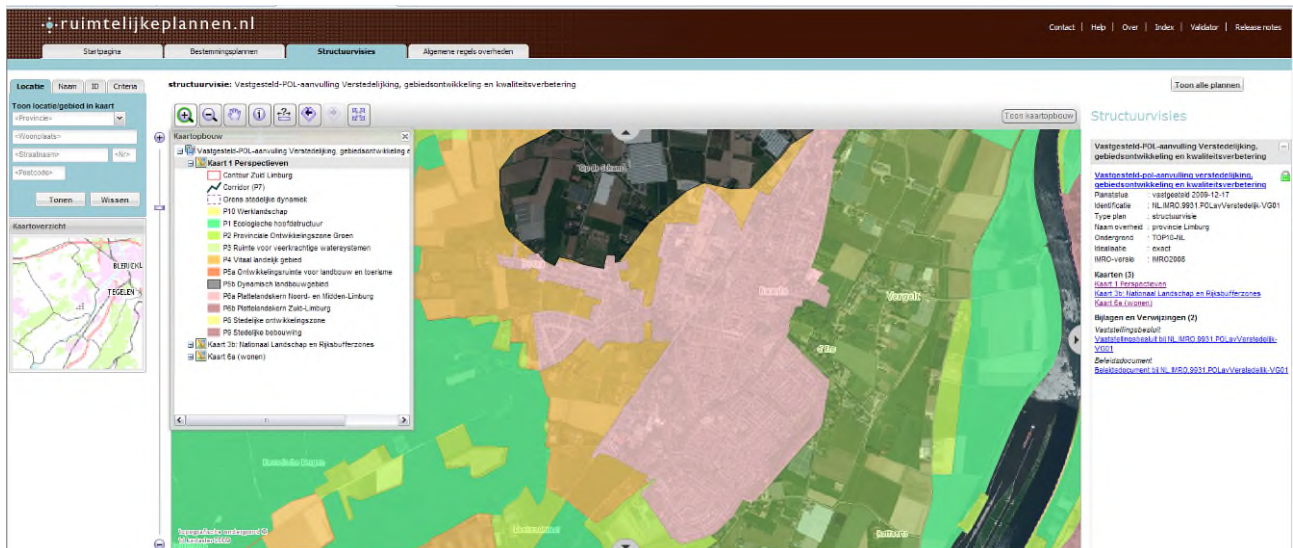
Het POL2006 kan beschouwd worden als de structuurvisie op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving; de Wro.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

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



Kaart perspectieven (bron: POL2006)

Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor onderhavig plan geldt 'nu' het perspectief 'Vitaal landelijk gebied'. Het reeds bebouwde gebied van Baarlo (alsmede uit planologisch oogpunt als bebouwd gebied te beschouwen delen) geldt het perspectief 'Plattelandskern'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Daarom wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, en in een enkel geval ook regionaal, georiënteerde bedrijvigheid. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter horen in principe niet thuis binnen het perspectief 'Plattelandskern'. Voor deze kernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, enerzijds op basis van het bundelingsbeleid, anderzijds door het contourenbeleid.

Op basis van de POL aanvulling Contourenbeleid (2005) was rondom elke plattelandskern een harde contour vastgelegd. Voor Noord en Midden Limburg waren dit verbale contouren in het contourenbeleid 2005. Stedelijke initiatieven buiten deze contour dienen gepaard te gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling. Binnen de contour draagt de gemeente zorg voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

Het voorgestane initiatief lag misschien/wellicht binnen de verbale contour, maar ligt buiten de inmiddels concreet gemaakte contour op basis van de vastgestelde POL aanvulling 'Contouren atlasen (2010)'

aangegeven voor Baarlo. Op deze relevante POL aanvullingen wordt in het vervolg van deze paragraaf nader ingegaan (bron: provinciale website).

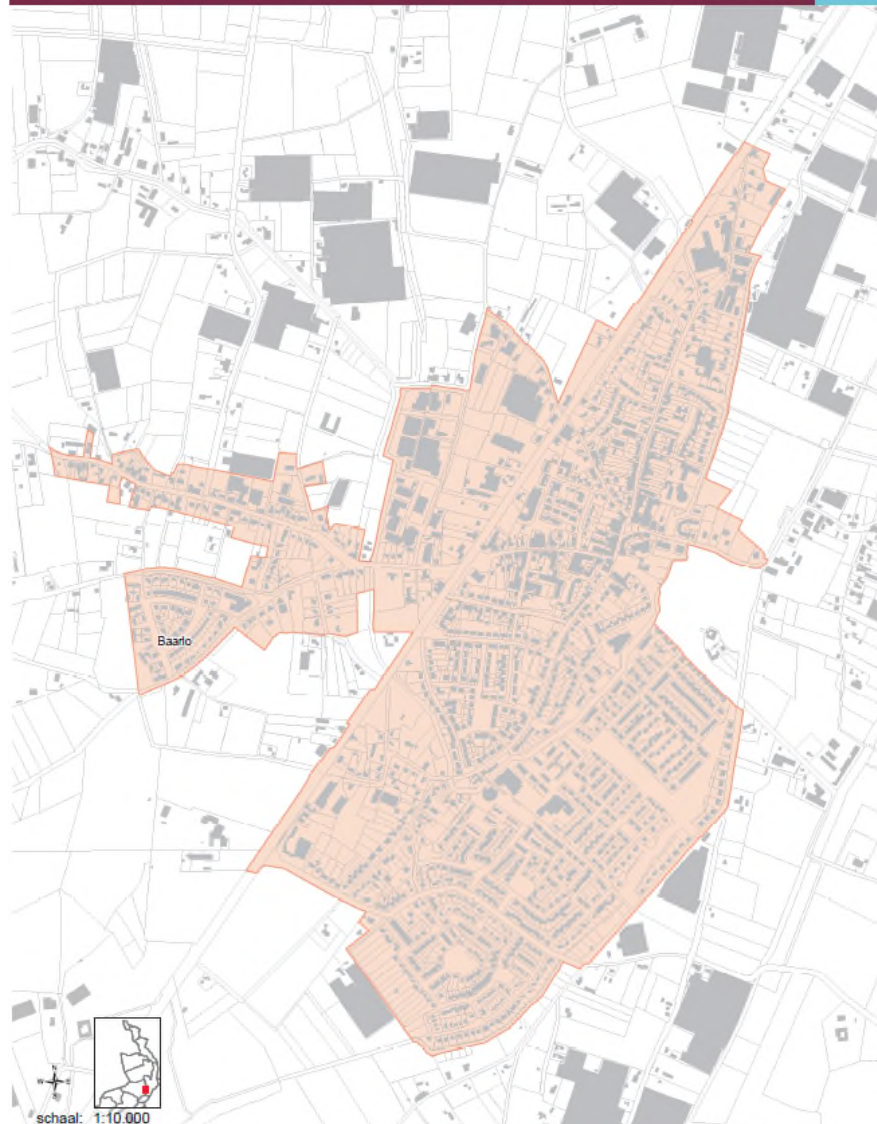
Pol aanvullingen

De afgelopen periode zijn, samen met de meest betrokken regionale partijen, gebiedsvisies gemaakt voor ondermeer de Westelijke Mijnstreek, Midden-Limburg, Klavertje vier en een structuurvisie voor Parkstad Limburg. Tegelijkertijd is meer zicht ontstaan op de effecten van de krimpende bevolking voor de woningvoorraadontwikkeling en de noodzaak voor een duidelijke provinciale sturing op de transformatieopgave van de woningvoorraad in de komende decennia. Dit levert voldoende aanleiding tot het vaststellen van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, waarmee tevens POL2006 partieel is gewijzigd.

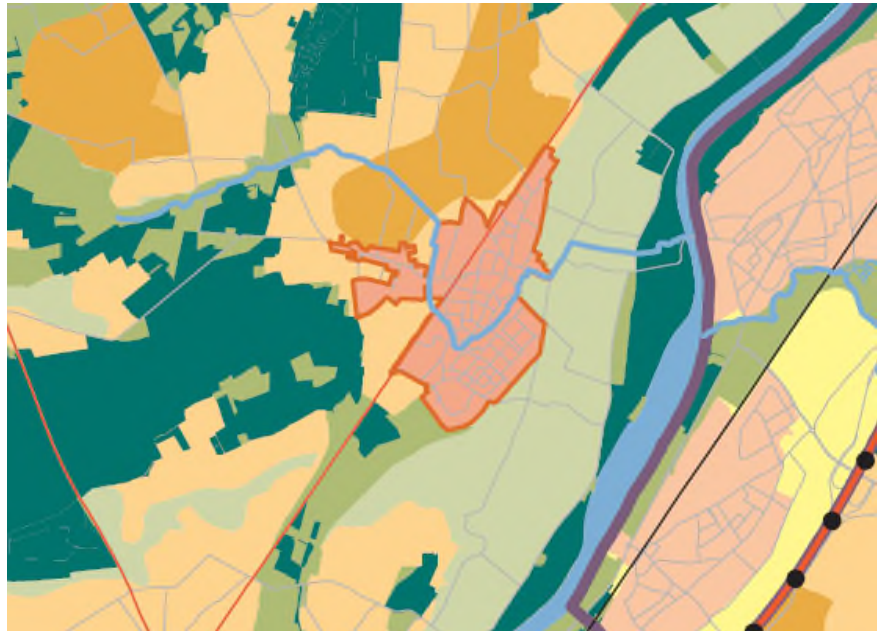
POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Sinds 24 juni 2005 geldt voor heel Limburg een contourenbeleid. In Zuid Limburg zijn rode contouren rond de kernen getrokken, in Noord- en Midden Limburg waren zogenaamde verbale contouren rond de kernen 'getrokken'. Doelstelling van het contourenbeleid is dat de (rode) stedelijke ontwikkelingen binnen de contouren plaats vinden. Slechts bij uitzondering mag er buiten de contouren worden gebouwd. Daarvoor geldt dan wel direct een aantal voorwaarden. Deze kunnen worden samengevat met "kwaliteit ter plekke" en "kwaliteit in breder verband". Met kwaliteit in breder verband wordt bedoeld dat voor de bouw van een woning of de uitbreiding van een bedrijventerrein een tegenprestatie wordt gevraagd. Deze tegenprestatie betekent in Zuid-Limburg een bijdrage aan de POG (de Provinciale Ontwikkelingszone Groen), in Noord- en Midden Limburg betekent dit een bijdrage aan de Ruimte voor Ruimte doelstellingen.

GS hebben op 11-5-2010 de Contourenatlassen voor Noord- Midden en Zuid Limburg vastgesteld. Ter uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn duidelijke en eenduidige contouren rond de Limburgse kernen nodig. In overleg met de Limburgse gemeenten zijn door de provincie conceptcontouren op de kaart gezet Voor Noord- en Midden Limburg is dit de eerste maal dat de contouren op kaart worden vastgesteld. Vandaar dat gemeenten en provincie er naar gestreefd hebben om in goed overleg de contouren op de kaart te zetten.



Inmiddels schept de POL-aanvulling een kader voor de beleidsregel “Limburgs Kwaliteitsmenu”. In één integrale regeling (Limburgs Kwaliteitsmenu) worden diverse modules onderscheiden. Een wijziging ten opzichte van het bestaande beleid (BOM+, Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Rood voor Groen, VORM) is dat het Limburgs Kwaliteitsmenu nu ook van toepassing is op ontwikkelingen binnen de grenzen stedelijke dynamiek (P2, P3 en P8-gebieden). De uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt in handen van gemeenten gelegd. Dit door middel van het maken van bestuurlijke afspraken. De borging van de objectieve bepaling van kwaliteit en het gebruik van provinciale drempelwaarden zijn belangrijke randvoorwaarden in de bestuurlijke afspraken met de gemeenten. De mogelijkheden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn verruimd. Onder een aantal randvoorwaarden en in afstemming met de Provincie kan de gemeente daar een eigen invulling aan geven.



Contour Baarlo (bron: contourenbeleid 2005/2010/2011)

Afwijken contourenbeleid

Ten aanzien van het vorenstaande is omwille van de reeds in gang gezette ontwikkelingen voor het plangebied Kuukven/Heierhof door Gedeputeerde Staten besloten op 27 juni 2006, om af te wijken van de POL-herziening Contourenbeleid. Middels de laatste herzieningen is het reeds gerealiseerde deel (fase 1 Kuukven) inmiddels binnen de contour opgenomen (zoals te zien is op bovenstaande kaart). Het besluit heeft echter ook betrekking op fase 2 van Kuukven. Om recht te doen aan het beleid en de weloverwogen afwijking wordt hierna het besluit en de afweging integraal weergegeven.

Gedeputeerde Staten wijken af van het gestelde in de POL-herziening Contourenbeleid ten behoeve van woningbouw in het gebied Kuukven/Heierhof in Baarlo. GS zien af van het vereiste van tegenprestaties vanwege het feit dat er onomkeerbare zaken in gang zijn gezet vóór de inwerkingtreding van de POL - herziening Contouren.

Samenvatting

De gemeente Maasbree wil de kern Baarlo op termijn uitbreiden in het gebied Kuukven/Heierhof. Daar dit gebied buiten de verbale contour is gelegen, is in beginsel een tegenprestatie vereist. De gemeente is van mening dat in dit specifieke geval redenen zijn om af te zien van het verlangen van een tegenprestatie.

Beoogd resultaat (output/outcome)

Afzien van het verlangen van een tegenprestatie in het uitbreidingsgebied Kuukven/Heierhof.

Toelichting

De gemeente Maasbree is sinds 1995/1996 in gesprek met de provincie Limburg om woningbouw mogelijk te maken in het uitbreidingsgebied Kuukven/Heierhof, dat gelegen is ten westen van de Napoleonsbaan en ten zuiden van De Bong (verbindingsweg tussen Baarlo en Maasbree). Nu er sinds 1997 als gevolg van de inwerkingtreding van de Beleidslijn Ruimte voor de rivier geen uitbreidingsmogelijkheden zijn aan de oostzijde van Baarlo, is Kuukven/Heierhof de enige optie.

In 1997 geeft de provincie de gemeente in overweging om een studie te maken voor het gebied Kuukven/Heierhof en deze voor te leggen aan de PCGP. De gemeente stelt een haalbaarheidsstudie op met hieraan gekoppeld een stedenbouwkundige visie en legt deze voor aan de PCGP. De PCGP adviseert in 1999 over deze studie en neemt een positieve grondhouding aan. Er worden wel nog nadere uitwerkingen gevraagd die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan. Gelet op dit positieve advies stelt de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan op voor het gehele gebied Kuukven/Heierhof, dat in feite bestaat uit twee deelgebieden (Kuukven en Heierhof). Het voorontwerpbestemmingsplan wordt echter nooit behandeld in de PCGP daar er onenigheid bestaat tussen de gemeente en provincie over de omvang van de bufferzone tussen de woningen en het bosgebied De Kesselse Bergen dat is gelegen ten westen van Kuukven/Heierhof.

Nadat er consensus bestaat over de bufferzone wordt er een bestemmingsplan opgesteld voor het deelgebied Kuukven. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en de woningen zijn inmiddels bijna allemaal gebouwd. In 2004 sluit de gemeente een samenwerkingsovereenkomst af met Wonen Helden en Janssen de Jong Plancoördinatie (JaJo) inzake de verdere ontwikkeling van Kuukven en Heierhof. Op basis hiervan hebben Wonen Helden, JaJo en ook de gemeente zelf, grondposities ingenomen. Per planfase zal vervolgens een realisatieovereenkomst worden opgesteld. Voor fase I (Kuukven) is dit inmiddels al gebeurd.

Samenvattend kan worden gesteld dat er tussen de gemeente en de provincie al 10 jaar gesprekken gaande zijn inzake de invulling van Kuukven/Heierhof. Nadat er een positief signaal is afgegeven door de PCGP inzake het gebied als geheel, heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met marktpartijen, hetgeen weer heeft geleid tot grondverwerving.

Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat er onomkeerbare zaken in gang zijn gezet vóór de inwerkingtreding van het contourenbeleid d.d. 24 juni 2005. Dit rechtvaardigt het afzien van het verlangen van een tegenprestatie.

De Statencommissie Ruimte en Groen zal dit najaar via de VORM-monitor geïnformeerd worden over de afwijkingen van het beleidskader.

Conclusie

Af te wijken van het gestelde in de POL-herziening Contourenbeleid ten behoeve van woningbouw in het gebied Kuukven/Heierhof in Baarlo en af te zien van het vereiste van tegenprestaties vanwege het feit dat er onomkeerbare zaken in gang zijn gezet vóór de inwerkingtreding van de POL-herziening Contouren.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Peel en Maas

Van vier naar één woningmarkt

Vanaf 1 januari 2010 vormen de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel de gemeente Peel en Maas. Dit betekent verandering van perspectief; van een blik op de afzonderlijke 'woningmarkten' naar een gezamenlijk beeld, waarbij mogelijk prioriteiten en opgaven veranderen.

Gemeente Peel en Maas Woonvisie Plus 2011-2015

De woonvisie plus Peel en Maas 2011-2015 (vastgesteld door de gemeenteraad op 25-01-2011) vormt het actueel beleidskader op het gebied van wonen in brede zin. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen. Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas de woningmarktregio Venlo en omgeving. Parallel aan de ontwikkeling van de lokale woonvisie participeert Peel en Maas in de eveneens inmiddels vastgestelde regionale woonvisie. Daarin geeft Peel en Maas aan zich sterk te maken in het kwalitatief verbeteren en op peil houden van het dorps en landelijk wonen. De ontwikkeling van het plan Kuukven past binnen deze doelstelling.

Het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen is één van de hoofddoelen van het beleid van Peel en Maas. Het heeft alles te maken met de ambitie tot het behouden en verstevigen van draagvlak voor voorzieningen, het vitaal houden van verenigingsleven, vrijwilligerswerk, mantelzorg en de ondersteuning ervan. Een passende en betaalbare woning, een prettige woonomgeving en bijbehorende voorzieningen zijn voorwaarden om de vitaliteit en leefbaarheid in kernen zoveel als mogelijk te borgen. Deze vitaliteit is deels afhankelijk van de bevolkingssamenstelling; een gevarieerde bevolkingssamenstelling zorgt voor een breed draagvlak voor voorzieningen. Echter het aandeel kleine,

oudere huishoudens neemt sterk toe ten koste van gezinnen. Deze ontwikkeling vraagt in elke kern om verandering van de woningvoorraad, die beter is afgestemd op de veranderende samenstelling van de huishoudens. De ontwikkeling van het plan Kuukven draagt in dit kader bij aan het behouden en versterken van de vitaliteit in Baarlo.

Uitgangspunt voor het komende decennium is: minimaal bouwen voor de eigen woningbehoefte per kern. Daar bovenop spelen er ambities, zoals het faciliteren van de woningbehoefte die voortkomt uit regionale werkgelegenheidsontwikkeling. Hiervoor zal de gemeente dus enige extra plancapaciteit beschikbaar moeten hebben. Daarin speelt de toestroom van arbeidsmigranten uit Oost-Europa, van wie het verblijf in toenemende mate een permanent karakter krijgt, een belangrijke rol. De gemeente maakt de keuze om de toedeling van de toekomstige woonbehoefte en de situering van woningbouw voor instromers planologisch in te kaderen: extra woningbouw vindt plaats in de centrum- en leefdorpen onder voorwaarde dat deze locaties kwaliteiten toevoegen die in Peel en Maas nog niet of te weinig voorhanden zijn.

De algemene missie die voortkomt uit de woonvisie plus kan als volgt worden omschreven: met zijn verscheidenheid in dorpen biedt de gemeente een gevarieerd aanbod aan woonmilieus voor verschillende leefstijlen. Inwoners wonen er aangenaam met elkaar, ongehinderd door de hectiek van het stadsleven. "Kwaliteit van leven" mag als overall-doelstelling worden gezien voor het ontwikkelperspectief van Peel en Maas.

De beoogde effecten van de woonvisie plus kunnen als volgt worden omschreven:

- Het verkrijgen van maatwerk in de woningbouw per kern.
- Het behouden van de eigen unieke identiteit van de kernen.
- Het behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen.
- Minimaal bouwen voor de eigen woningbehoefte per kern met daar bovenop het realiseren van de ambitie die voortkomt uit regionale werkgelegenheidsontwikkeling.
- Het verkrijgen van goede balans per kern tussen het bouwen in de uitbreiding en op de inbreiding/herstructurering.
- Het verkrijgen van een woningbouwprogramma dat meer is afgestemd op de vraag inclusief de gestelde ambitie.
- Het verkrijgen van zoveel mogelijk levensloopbestendige en duurzame woningen in zowel de nieuwbouw als bestaande voorraad middels verbouw.
- Het creëren van een optimale inspraak van de consument (burger) bij nieuw- en verbouwplannen.
- Een aanbod van voldoende hulp en zorg op maat per kern.

Kern-envelop Leefdorp Baarlo

Voor Baarlo is het volgende richtinggevend woningbouwkader 2010 t/m 2019 van toepassing, nodig voor eigen behoefte.

Kerncijfers

Aantal inwoners			Aantal huishoudens	
Leeftijdsklasse	1/1/2010	1/1/2020	Leeftijdsklasse	1/1/2010
0-20	1.594 (25%)	1.289 (20%)	< 35	304 (12%)
20-34	989 (15%)	1.068 (17%)	35-54	1.094 (43%)
35-54	2.006 (31%)	1.592 (25%)	55-74	923 (36%)
55-74	1.568 (24%)	1.879 (30%)	75+	231 (9%)
75-84	264 (4%)	357 (6%)	Totaal	2.551 (100%)
85+	80 (1%)	118 (2%)	Woningvoorraad 1/1/2010	2.540
Totaal	6.501 (100%)	6.303 (100%)	Woonbehoefte tot 1/1/2020	+ 215
			Inclusief 30% overcapaciteit	+ 280

Naar doelgroep	In %	Naar locatie	
Starters	10%	Inbreiding	75%
Doorstromers	50%	Uitbreiding	25%
Ouderen	40%		
Totaal	215 woningen (100%)		215 woningen (100%)

Aanvullende ambities liggen aan de Maasstraat (24 zorgwoningen) en in Laerbroeck (60 woningen, betreft kwaliteitsmenulocatie).

Voorts zijn vanuit het dorp zijn de volgende woonintenties geformuleerd (afgeleid van DOP / dorpsoverleg 27 oktober 2010).

- Eerst kijken naar de bestaande voorraad; inventariseren wat er is en wat er mee kan, voordat er veel woningen nieuw worden toegevoegd. Daarbij is bouwen voor eigen behoefte wel een uitgangspunt.
- Bij herstructurering wil het dorpsoverleg graag meedenken over de locatie van vervangende nieuwbouw; 'sloop in de kern kan namelijk ook de ruimte bieden voor andersoortige projecten' (multifunctionele accommodaties bijvoorbeeld).
- Het dorpsoverleg kan zich vinden in de verdeling naar doelgroepen: '10-50-40'. Gelet op de vergrijzing is het van belang om voldoende voor senioren en zorgvragers levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast aandacht voor doorstromers ('Baarlo is een groeikern met veel jonge gezinnen') en woningen voor kleine huishoudens.
- Het dorpsoverleg vraagt aandacht voor de afstemming van voorzieningen bij het gebruik van de indeling 'centrumdorp-leefdorp-woondorp'. Bij het invullen van de lokale peilers Diversiteit en Duurzaamheid dienen voorzieningen in een leefdorp als Baarlo op een goed niveau te zijn om vestigers te trekken, starters te behouden en leefbaarheid op peil te houden. 'Niet iedereen wil in Panningen wonen, dwing ze daar dan ook niet toe'.

Het college heeft op basis van deze intenties aangegeven in overleg met betrokken partijen op basis van ruimtelijke, financiële en volkshuisvestelijke argumenten te bezien hoe er een betere balans kan worden gevonden tussen de vraag en het aanbod/plancapaciteit.

Duurzaamheid

Het kaderstellend beleidsdocument van de gemeente Peel en Maas inzake duurzaamheid betreft de 'Perspectievennota Peel en Maas: toekomst in beeld'. Deze nota is vastgesteld door de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel d.d. 31 augustus 2008.

Drie principes geven richting aan de ontwikkeling van duurzaamheid in Peel en Maas: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Deze leveren de strategische kaders voor beleid:

	WONEN	LEVEN	WERKEN
Diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor ontwikkeling gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt. 	<ul style="list-style-type: none"> De verscheidenheid van leefmilieus in de kernen is leidend. Culturele diversiteit geldt als kernkwaliteit. Er is ruimte voor nieuwkomers. 	<ul style="list-style-type: none"> De economische structuur wordt breed ontwikkeld, in het bijzonder agribusiness, MKB, recreatie en toerisme en dienstverlening. 1. Verbindingen tussen sectoren worden actief gestimuleerd.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Een evenwichtige bevolkingsopbouw is leidend. Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie). 	<ul style="list-style-type: none"> Het sociaal beleid is gericht op maximalisatie van participatiemogelijkheden en maximalisatie van zelfredzaamheid. De gemeente stimuleert actief verbindingen tussen kennisinstellingen en bedrijven. 	<ul style="list-style-type: none"> Greenport Venlo is een uitgelezen kans voor innovatieve en duurzame ontwikkeling. Ondernemers handelen duurzaam en energiebewust. Er is sprake van een stevige ontwikkeling van een samenhangend pakket aan passende vormen van recreatie en toerisme.
Zelfsturing	<ul style="list-style-type: none"> Burgers bepalen zelf (mede) de inrichting van hun directe leefomgeving. Ruimtelijke plannen creëren ruimte voor maatschappelijke dynamiek. 	<ul style="list-style-type: none"> Burgers geven invulling aan voorzieningenniveau, in de lijn van <i>Leven in het Dorp</i>. Er is keuzevrijheid op het gebied van wonen, welzijn en zorg. 	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente is een bepalende economische speler in de regio. De gemeente schept ruimte voor bedrijven om te kunnen ondernemen.

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het Herindelingsontwerp en het Plan van Aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van "Cradle to Cradle" voor een hoogwaardige ontwikkeling;
- ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zoveel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land. Deze laten aansluiten bij doelgroepen en enerzijds richten op demografische ontwikkeling en anderzijds richten op de sociaal-culturele ambities en een leidinggevende economische ontwikkeling binnen de TTR ZON en Greenport Venlo.

De kader voor het ruimtelijk beleid zijn als volgt:

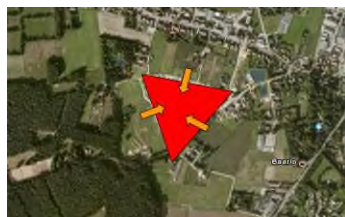
Diversiteit	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering; • Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> - Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen; - Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn; - Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsimpuls; - Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken; • Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).
Zelfsturing	<ul style="list-style-type: none"> • Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De gemeente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting; • Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.

In de afzonderlijke bouwplannen wordt bekeken in hoeverre de principes kunnen worden toegepast.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Doelstelling en uitgangspunten

Doelstelling van de ontwikkeling is, als vervolg op Kuukven fase 1, het realiseren van een aantrekkelijke woonwijk met een luchtige structuur en een dorpse uitstraling. De ontwikkeling dient omliggende waarde te respecteren en de diversiteit van Baarlo te versterken.



Respecteren fase 1



Respecteren Bong

De ligging van Kuukven Noord tussen de Bong en Kuukven fase 1 vraagt om een zorgvuldige afstemming met de omgeving. Zowel fase 1 en de lintbebouwing van de Bong vormen duidelijke stedenbouwkundige eenheden welke een eigen kwaliteit bezitten. Belangrijk is hier geen afbreuk aan te doen en deze stedenbouwkundig te respecteren.

Uitgangspunt is dan ook geen kopie te maken van de omgeving, maar voor Kuukven Noord te zoeken naar een ontwerp/vormgeving met een eigen uitstraling.

In de zone tussen de Bong en Kuukven fase 1 zijn nog enkele bestaande woningen aanwezig. Dit is een woning langs de Heerkampweg en aan de Heierhof. Binnen het ontwerp zijn deze zorgvuldig ingepast.

Van belang is op te merken dat voor het bestemmingsplan het ontwikkelde stedenbouwkundig plan als onderlegger heeft gediend. Binnen de ontwikkelde ruimtelijke karakteristiek biedt het bestemmingsplan een zekere flexibiliteit voor woningtypologie en – positionering. In samenhang met het beeldkwaliteitsplan is een strikte regeling toegepast waar nodig en meer vrijheid waar het stedenbouwkundig plan dat toelaat. De hiernavolgende planbeschrijving gaat daar dieper op in.

4.2. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor Kuukven Noord bestaat in hoofdlijnen uit de combinatie van rijenwoningen, 2/1 kap woningen en vrijstaande woningen. Tevens wordt in het plan ruimte geboden aan nultreden woningen in twee typologieën. In onderstaande tabel staat de verdeling van het woningbouwprogramma, op basis van het stedenbouwkundig plan van januari 2011, met indicatie van de kavelgrootte.

<i>Woningprogramma</i>			
Rijenwoningen	22	34%	kavel 100 – 250 m ²
Twee-onder-een-kapwoningen	4	6%	kavel 225 – 300 m ²
Nultreden woning (klein)	7	11%	kavel 185 – 210 m ²
Nultreden woning (groot)	8	13%	kavel 175 – 200 m ²
Vrijstaand geschakelde woningen	8	13%	kavel 300 – 700 m ²

Vrije sector	13	20%	kavel 400 – 625 m ²
Torenwoning	2	3%	kavel 225 – 250 m ²
Totaal	64		

4.3. Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan (januari 2011) is gekozen voor een driedeling in het gebied waarbij in ieder deel een hof is opgenomen. Het hof als ontwerpelement biedt lucht/ruimte binnen de structuur, is typisch dorps en onderscheidt zich van de stedenbouwkundige eenheden in de directe omgeving.



Baarlo Kastelendorp



Stedenbouwkundig plan

De driedeling is ontstaan door aan de buitenzijden van het plan een ruime rand te leggen en centraal in het gebied een relatief compact element dat zich enigszins los maakt van de omgeving. Dit laatste is vertaald in de (nagenoeg) aaneengesloten bouwwijze van het centraal gelegen hof en door het situeren van een groene voorruimte langs Kuukven. Bijzonderheden van het centrale hof zijn dat de woning langs de Heerkampweg hier deel van uit maakt en dat sprake is van een binnenhof met parkeren. De ontsluiting voor alle woningen vindt plaats via Kuukven. Het centrale hof geeft Kuukven Noord een eigen gezicht met een referentie naar het karakter van Baarlo als kastelendorp.

Deels is het centrale hof ook gericht op de twee hoven aan weerszijden (Hof-West en Hof-Oost). Door hieraan meer aaneengesloten bebouwing te leggen, ontstaan besloten openbare ruimten. Zeker langs de Heerkampweg is dit het geval, waarbij de bestaande woning aan het Hof-Oost is gelegen. Het wigvormige Hof-West langs Kuukven is meer open, met aan de noordzijde een afronding met woningen. Beide hoven hebben een centrale groenvoorziening, met mogelijkheden voor spelen.

4.4. Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is het van belang dat Kuukven Noord een eigen gezicht krijgt. De rijke variatie van de lintbebouwing langs de Bong en de 30-er jaren sfeer van Kuukven fase 1 vallen daarom af. Uitgangspunt is een samenhangend gebied te maken, wat inhoudt dat in beeldkwaliteit niet nadrukkelijk sprake is van een driedeling in het gebied, zoals bij het stedenbouwkundig plan wordt beschreven.

Overkoepelend thema is een bakstenen huis met een kap, waarbij incidenteel keim- of stucwerk is toegestaan. De Hollandse architectuur, waarbij bijvoorbeeld de Delftse school, staat aan de basis van de beeldkwaliteit.

Enkele kenmerken uit de omgeving zijn ook hier uitgangspunt: de woningen zijn grondgebonden en hebben een bouwhoogte tot maximaal twee bouwlagen met een kap. Alleen het centrale hof wijkt hier op twee punten van af. Ter accentuering van de hoeken richting Kuukven is hier een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen met een kap toegestaan.

Ten aanzien van de beeldkwaliteitseisen is het plangebied opgedeeld in een aantal deelgebieden met een oplopend beeldkwaliteitsregime van los naar streng. Hieronder volgt een korte beschrijving van de deelgebieden. Voor uitgebreide beschrijving van de deelgebieden A-D wordt verwezen naar het in de bijlage opgenomen beeldkwaliteitsplan van januari 2011.



Deelgebieden A-D

Deelgebied A: Wonen aan de Bergkampweg en Heerkampweg

De betreffende bebouwing aan de Bergkampweg en Heerkampweg bestaat uit vrijstaande woningen. Hiervoor geldt een zeer beperkt

beeldkwaliteitsregime. Traditioneel, degelijk materiaalgebruik en detaillering zijn een van de weinige eisen.



*Referentie detaillering
bouwkundige elementen*

Deelgebied B: Wonen aan Kuukven

De betreffende bebouwing aan de Kuukven bestaat uit vrijstaande of twee onder een kap woningen. Hiervoor geldt een beperkt beeldkwaliteitsregime. Van belang is een rustig en ruim straatbeeld te creëren in samenhang met de tegenovergelegen woningen van fase 1. Vandaar dat onder andere gekozen is voor de toepassing van een kap, een beperking van het kleurgebruik en een minimale maat voor de voortuin.

Deelgebied C: Wonen aan hof

De betreffende bebouwing aan een hof bestaat uit vrijstaande, twee onder een kap woningen, rijwoningen en nultrede woningen. Hiervoor geldt een enigszins strikt beeldkwaliteitsregime. Van belang is de samenhang in het hofje te bewaken. Dit heeft zich vertaald in een overwegend vaste rooilijn en een projectmatige realisering van de woningen.



*Deelgebied D: referentie
poortgebouw, metselwerk en
kleurgebruik (eveneens van
toepassing voor torenwoningen).*

Deelgebied D: Wonen in de bouwhoeve

Het centraal gelegen compacte bouwblok bestaat uit rijwoningen met een poortwoning en twee torenwoningen gericht naar Kuukven. Deze bebouwing wordt de blikvanger van Kuukven fase 2 en derhalve geldt hiervoor een zeer strikt beeldkwaliteitsregime. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een vaste rooilijn voor en de Limburgse boerenhoeve als bouwstijl. De detaillering en materiaalgebruik van de niet letterlijk te kopiëren hoeve is traditioneel.



Rode beukenhaag

4.5. Erfscheidingsen en openbare ruimte

De overgang van privé- naar openbaar terrein wordt aan de voorzijde vormgegeven met een haag (bij voorkeur een lage groene beukenhaag) of een gemetselde lage tuinmuur op particulier terrein. Indien de erfafscheiding van de boerenhoeve wordt gekozen voor een haag aan de voorzijde is dat een rode beukenhaag.

Daar waar ter hoogte van de koppen van bouwblokken zijkantsituaties ontstaan, bestaat de erfafscheiding op particulier terrein uit een haag (bij voorkeur een beukenhaag) of een met de woning mee ontworpen tuinmuur. Uitgangspunt is een lage muur in combinatie met open, te begroeien, constructies (bijvoorbeeld staal). Deze erfafscheiding staat op minimaal 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied.

De wegen rondom en door het plangebied bestaan uit grasbermen en asfalt rijbanen. Hier wordt incidenteel parkeren mogelijk gemaakt op stroken met gebakken klinkers.

Voor de verschillende hoven geldt het principe van "shared space". Verharding en groen liggen op één niveau. De ruimte wordt ingedeeld als een verblijfsgebied, de auto is te gast. De centrale velden bestaan uit gras met solitaire of in groepen geplaatste bomen. In de hoven is ruimte voor informele speelplekken.

De binnenplaats in de bouwhoeve is te betitelen als een parkeertuin: een combinatie van een gemeenschappelijke tuin en parkeren. Voor deze openbare ruimte geldt ook het principe van "shared space". Het binnenhof moet de sfeer hebben van een groene ruimte, waarin op informele wijze geparkeerd wordt. Het groen refereert zoveel mogelijk naar een tuin en bestaat daarom uit (vaste) planten, grassen, heesters en bloeiende bomen.

Aan de achterzijde van iedere woning komt een hekwerk in de vorm van een donker groen stalen begroeid met klimplanten (hoogte maximaal 1,80 m.). Direct daarachter komen de bergingen. Het hekwerk loopt achter de berging door. In gelijk materiaalgebruik is een poort binnen het hekwerk opgenomen. De bergingen zijn donker groen, bij voorkeur uitgevoerd in geschilderde delen, en hebben een platte afdekking.

Aan de voorzijde van het hof ligt een groene voorruimte met gras en twee rode beuken. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor waterberging.



*Binnenplaats bouwhoeve:
parkeertuin*



Hekwerk loopt voor de bergingen



Rode beuk voor poortwoning

4.6. Parkeren

Aan de hand van de CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 3^e gewijzigde druk, september 2008 is de parkeerbalans voor de te realiseren woonwijk bepaald. De gemeente Peel en Maas (voorheen onder andere de gemeente Maasbree) is een niet stedelijke gemeente (conform de stedelijkheidsgraad van Nederlandse gemeenten). De locatie ligt in de rest bebouwde kom.

Een tabel met de parkeerbalans is bijgevoegd. Hieruit blijkt dat in het openbaar gebied minimaal 49 en maximaal 63 parkeerplaatsen nodig zijn. In het stedenbouwkundig plan zijn 73 parkeerplaatsen opgenomen. Zodoende wordt ruimschoots voldaan aan het vereiste aantal parkeerplaatsen (10 tot 24 parkeerplaatsen overschot).

4.7. Verkeer

Bij de ontwikkeling van Kuukven fase 1 is in het daarbij behorende bestemmingsplan (zoals vastgesteld in mei 2004) ingegaan op de verkeersafwikkeling van de nieuwe wijk. Deze beschouwing betrof niet alleen de nieuwbouw op zich, maar ging onder andere ook in op de aanleg van een eventuele randweg / tweede ontsluiting op de Napoleonsbaan, de inrichting van de Bong en de oversteekmogelijkheden en routing van fietsverkeer.

Voor een groot deel is de destijds opgestelde paragraaf nog actueel, zij het dat op onderdelen een bijstelling nodig is aan de hand van de huidige inzichten. Het bijgevoegde verkeersonderzoek geeft deze bijstelling en geeft primair de onderbouwing voor de ontwikkeling van Kuukven fase 2. Uit dit onderzoek blijkt kort samengevat het volgende.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling van Kuukven fase 2 is in te passen in het bestaande verkeerssysteem. Daarbij is uitgegaan van een ontsluiting via de Heierhof en de Bong. De aansluitingen van de Bergweg en de Heerkampweg op de Bong worden enkel voor langzaam verkeer en voor hulpdiensten (neerklapbare paaltjes).

De ontwikkeling van fase 2 geeft, zoals voor een groot deel ook al het geval bij fase 1, echter wel aanleiding voor een aantal aanbevelingen. Dit valt weliswaar buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en is met name gericht op inrichting/verkeerstechnische vormgeving van de Bong. Een gehele herprofilering is gewenst, met specifieke aandacht voor de kruisingsvlakken en het langzaam verkeer. Vooruitlopend op deze herprofilering zou gekozen kunnen worden voor het wegnemen van de wegversmalling ter hoogte van de kruising Heierhof-de Bong. Deze relatief eenvoudige ingreep betekent een grote verbetering.

Daarnaast verdient het aanbeveling nu al voorbereidingen te treffen voor een tweede aansluiting op de Napoleonsbaan. Deze is voor de realisering van fase 2 niet noodzakelijk, maar de volgende aspecten geven daar wel aanleiding toe. Dit betreft het verkeer naar Chateau de Raay door het woongebied Kuukven, het bieden van een veilige tweede langzaam verkeersoversteek over de Napoleonsbaan en ter ontlasting van de Bong. Uiteraard is daar mogelijk in de toekomst de realisering van Kuukven fase 3 als aanleiding aan toe te voegen.

De aanbevelingen betreffende de inrichting van de openbare ruimte vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan, hiervoor vindt nog een nadere afweging plaats en worden zondig andere middelen aangewend. De conclusie uit het verkeersonderzoek is dat in het kader van het bestemmingsplan de ontwikkeling vanuit verkeer voldoende is onderbouwd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In opdracht van de Gemeente Maasbree, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een terrein gelegen aan de Kuukven, Bergweg en Heerkampweg te Baarlo (HMB B.V. rapporten 07239001A en 07081609). Kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie M, nummers 40, 41, 43, 44, 50, 53, 173 en 844. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform het gestelde in de NEN 5740. Voorafgaand aan het feitelijk onderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd volgens het gestelde in de NVN 5725. De resultaten van het vooronderzoek zijn integraal opgenomen in de rapportage. De veldwerkzaamheden ten behoeve van het onderzoek zijn uitgevoerd in juli en augustus 2007.

De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van woningen en in verband daarmee het inzichtelijk maken van de huidige, milieukundige toestand van de bodem ter plekke. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de bodem verontreinigingen bevat die schadelijk zijn voor de volksgezondheid en / of voor het milieu in het algemeen en zodoende een belemmering of beperking kunnen vormen bij de voorgenomen nieuwbouw van woningen.



Grond

Onverdacht terrein

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn er, met uitzondering van sporen kolengruis ter plaatse van boring 2 (traject 0-50 cm-mv) en sporen puin ter plaatse van boring 106 (traject 50-100 cm-mv), zintuiglijk geen verontreinigingen in het opgeboorde materiaal waargenomen.

De bovengrond (mengmonster M01 t/m M05) is licht verontreinigd met EOX en de bovengrond op het oostelijke deel van de percelen M 44 en M 844 is licht verontreinigd met zink. Voor het overige zijn geen verontreinigingen in de bovengrond aangetoond. In de ondergrond (mengmonster M06 t/m M09) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De lichte verontreiniging met EOX in de bovengrond is mogelijk het gevolg van het agrarische gebruik van de onderzoekslocatie. De gehalten aan EOX blijven ruim beneden de triggerwaarde waarvoor nader onderzoek vereist is (3,0 mg/kg d.s.).

Duidelijk mogelijke bronnen, veroorzaakt door menselijk handelen, die een oorzaak kunnen vormen voor de aanwezigheid van zink in de bovengrond op het oostelijke deel van de percelen M 44 en M 844, zijn niet aan het licht gekomen. Het aangetoonde gehalte aan zink voldoet aan de bodemgebruikswaarde 1, welke door de overheid is vastgesteld als terugsaneerwaarde voor terreinen die (onder andere) een woonfunctie hebben.

Bergweg (perceel M 173)

Ter plaatse van de Bergweg is onder de asfaltverharding een 0,2 á 0,4 meter dikke, matig tot sterk grindige en / of sterk puinhoudende funderingslaag aangetroffen. De bodemlaag onder de funderingslaag van het noordelijke deel van de Bergweg (mengmonster M10) is licht verontreinigd met zink. Voor het overige zijn in de bodemlaag onder de funderingslaag (M10, M11 en M12) geen verontreinigingen aangetoond.

De lichte verontreiniging met zink is mogelijk het gevolg van de sporen puin in de grond ter plaatse van boring 106. Het aangetoonde gehalte aan zink voldoet aan de bodemgebruikswaarde I, welke door de overheid is vastgesteld als terugsaneerwaarde voor terreinen die (onder andere) een woonfunctie hebben.

Heerkampweg (perceel M 50)

Ter plaatse van de Heerkampweg is onder de asfaltverharding een 0,3 à 1,3 meter dikke, zwak tot sterk grindige, matig tot uiterst baksteenhoudende en / of zwak tot uiterst puinhoudende funderingslaag

aangetroffen. In de bodemlaag onder de funderingslaag (mengmonster M13, M14 en M15) zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

Tijdens de bemonstering van het grondwater uit de peilbuizen zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Het grondwater (monster W01t/m W04) is licht tot sterk verontreinigd met cadmium, chroom, koper, nikkel en / of zink. Afgezien hiervan zijn er geen verontreinigingen in het grondwater aangetoond. De pH van het grondwater kan als laag gezien worden.

In de bovenliggende bodem van het onderzoeksterrein worden de in het grondwater aangetoonde zware metalen, met uitzondering van zink in de bovengrond, niet in verhoogde gehalten aangetroffen. De oorzaak van deze verhoogde concentraties moet dan ook gezocht worden in regionale omstandigheden. Verzuring van zandige gronden in deze regio heeft namelijk tot gevolg dat de metalen die zich van nature in vastgelegde vorm in de bodem bevinden uit de grond spoelen naar het grondwater. De aangetroffen verhoogde concentraties zijn derhalve een algemeen voorkomend natuurverschijnsel. Gelet daarop heeft de provincie Limburg specifiek beleid geformuleerd hoe hiermee om te gaan. Ten aanzien van woningbouw betekent dit onder meer dat een dergelijke ontwikkeling aanvaardbaar is als de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is dan 1 meter. Tevens wordt in het beleid aangegeven dat zo mogelijk het bouwperceel kan worden opgehoogd zodat de grondwaterstand alsnog dieper wordt dan 1 meter beneden maaiveld. In het onderhavige plan wordt aan het provinciale beleid voldaan, omdat de grondwaterstand tussen 1,5 meter en 2 meter beneden maaiveld ligt. Tevens wordt het plangebied, gelet op de diepere ligging ten opzichte van fase 1, (deels) opgehoogd. Daaruit volgt dat de planontwikkeling, ook gelet op de bodemaspecten aanvaardbaar is. Er is dus geen aanleiding tot het instellen van een nader grondwateronderzoek.

Algemeen

De vooraf gestelde deelhypothese dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater niet geheel bevestigd.

De vooraf gestelde deelhypothese dat de bodem ter plaatse van de Bergweg als "verdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de aangetoonde verontreiniging met zink (deels) bevestigd.

De vooraf gestelde deelhypothese dat de bodem ter plaatse van de Heerkampweg als "verdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

Gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen, is er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Een uiteindelijke beslissing in deze ligt echter bij het bevoegd gezag. Wel dient er rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van zware metalen in verhoogde concentraties in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken. De toekomstige bewoners zullen door de verkoper van de grond van dit gegeven op de hoogte worden gebracht door het opnemen van bepalingen hieromtrent in de te sluiten overeenkomsten.

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van het terrein is de aanwezige asfaltverharding en de aanwezige funderingslaag van de Bergweg en de Heerkampweg (deze zijn analytisch niet meegenomen in het onderzoek). In dat kader wordt bij de uitvoering van het werk aanvullend onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de af te voeren grond. Voor het onderhavige plan heeft verder geen gevolgen, omdat de bestemming ter plaatse niet verandert. Om die reden zijn deze aspecten dan ook niet analytisch meegenomen in het bodemonderzoek dat deel uit maakt van dit bestemmingsplan.

Geluid (wegverkeerslawaaï)

In opdracht van de gemeente Peel en Maas, is door Pouderoyen Compagnons, Vormgeving van Stad en Land b.v. een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Kuukven fase 2 te Baarlo. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk woningbouw te realiseren. De te onderzoeken weg is de Bong. De weg is binnenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken; de onderzoekszone bedraagt 200 meter.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB (daar de woningen binnen de bebouwde kom komen te liggen).

De verkeersgegevens van de relevante wegen zijn verstrekt door de gemeente Peel en Maas. De verkeersgegevens zijn gebaseerd op verkeerstellingen verricht in de periode van half januari tot eind januari

2011 ten behoeve van dit project. Met behulp van de CROW-publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, is de verkeersgeneratie bepaald van het onderhavig bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Bong de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB, niet overschrijdt.

Verder is onderzocht of de beoogde ontwikkeling op de bestaande bebouwing (in het bijzonder aan de Heierhof) geen overschrijdingen te weeg brengt. Dit is gedaan aan de hand van het artikel reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (maximale toename 2dB). Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaai.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het initiatief bestaat uit de bouw van 64 woningen. Er is daarom sprake van beperkt extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze woningen.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een niet-in-betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en -dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 5 geprojecteerde woningen zijn kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf/inrichting (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

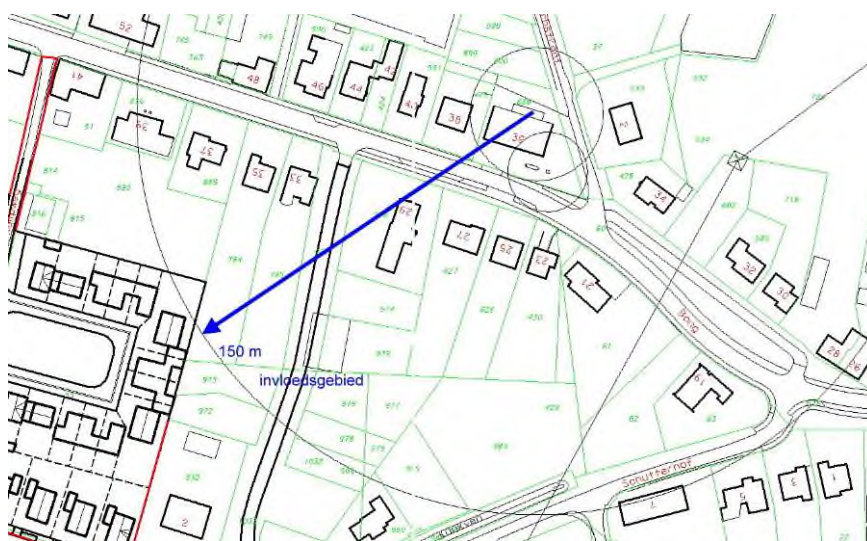
De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf/inrichting (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichtingen

Ten noordoosten van het plangebied ligt een lpg-tankstation, Garage De Bong. Het invloedsgebied van een lpg-tankstation bedraagt 150 meter. Dit invloedsgebied kent geen overlap met woningbouw binnen het bestemmingsplan.



Met betrekking tot dit aspect zijn er geen belemmeringen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten oosten ligt de Napoleonsbaan, waar gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden. Op de risicokaart zijn vervoersgegevens van gevaarlijke stoffen, deze zijn van 2006. Door de openstelling van de A73 in 2008-2009 kan verwacht worden dat de vervoershoeveelheden zullen zijn afgenomen. Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van de Napoleonsbaan.

De provincie Limburg heeft in september 2010 een rapport laten opstellen (Externe veiligheid provinciale wegen, Arcadis 074935205:B) met het doel het inzichtelijk te maken van de risico's over de provinciale en incidenteel gemeentelijke wegen. Onderzocht is ook de Napoleonsbaan (voor de volledige openstelling van de A73). Hieruit blijkt dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour nihil is. Daarnaast blijkt dat het groepsrisico 0,266 maal de oriënterende waarde bedraagt. Het groepsrisico met de bouwambities (Kuukven), bedraagt 0,273 maal de oriënterende waarde.

Er behoeft dus geen nadere verantwoording van het groepsrisico worden verricht. Desondanks is een advies gevraagd aan de Regionale Brandweer gezien het feit dat de onderhavige ontwikkeling binnen het invloedsgebied ligt van een transportas voor gevaarlijke stoffen en voor een klein deel binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit aspect geen belemmeringen zijn.

Milieuzonering

In de directe omgeving liggen een aantal bedrijven (dan het al eerder behandelde lpg-tankstation) waarvan de hinderafstand een overlap met

het plangebied kent. In onderstaand overzicht zijn de bedrijven weergegeven inclusief categorie-indeling¹ en hinderafstand.

Adres	Bedrijf	Sbi-code	Cat.	Hinderafstand
Bong 63	Tegelhandel J. van Dijk	47a	1	10 m
Bong 52	Cootjens eierhandel	4632, 4633	3.1	50 m
Bong 48	Bouwbedrijf Zeetsen	41-42-43.1	3.1	50 m
Bong 44	Aannemersbedrijf H. van Dijk	41-42-43.3	2	30 m
Bong 40	Aannemersbedrijf van Dijk	41-42-43.3	2	30 m
Bong 36	Garage De Bong	473.2	3.1	50 m
Kuukven 10	Schutterij St. Anthonius en St. Petrus	931.8	5.1	500 m

Met uitzondering van de schutterij, kennen geen van de genoemde bedrijven met hun hinderafstand een overlap met het plangebied. De schutterij ligt op ca. 250 meter afstand van de geprojecteerde woonbebouwing, de schutsbomen van de schutterij St. Anthonius en St. Petrus liggen op ruim 270 meter. Dit is minder dan de afstand die de VNG-publicatie aangeeft. In verband met mogelijke geluidhinder dient in principe 300 meter afstand aangehouden te worden ten opzichte van een rustige woonwijk en in verband met gevaar 500 meter. De voormalige gemeente Maasbree heeft een akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Kuukven fase 1, uitgevoerd. Dit onderzoek wijst uit dat het met treffen van enkele eenvoudige voorzieningen voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In overleg met de vereniging zullen deze maatregelen getroffen worden. Verder valt in dit kader nog op te merken dat de vereniging schiet met zogenaamde kogelvangs, waardoor er geen sprake is van een schootsveld. Voor wat betreft veiligheid is het daarom ook niet noodzakelijk om een afstand van 500 meter aan te houden.

Geur

In de omgeving liggen geen veehouderijen die vallen onder de wetgeving van de Wet geurhinder en veehouderij.

5.2. Waterhuishouding

In opdracht van gemeente Peel en Maas is door Breijn B.V. een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de realisatie van het bouwplan Kuukven fase 2 te Maasbree in de gemeente Peel en Maas (Breijn rapport waterparagraaf, april 2010). Deze paragraaf is in augustus 2010 aangepast op basis van het stedenbouwkundig plan dat eveneens ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan.

¹ De categorie-indeling is conform de Vng-publicatie Bedrijven en milieuzonering, editie 2009. De categorie-indeling is gekoppeld aan een hinderafstand.

Sinds november 2003 is voor nieuwe bestemmingsplannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gehele proces dient uiteindelijk als onderdeel van het bestemmingsplan te worden beschreven en te worden verantwoord in een waterparagraaf. Binnen dit proces dient een (schets)ontwerp van de toekomstige waterhuishouding te worden opgesteld, waarin de omgang met regenwater en vuilwater wordt beschreven.

In 2004 is een watertoets opgesteld voor bouwplan Kuukven. Destijds is het plan goedgekeurd door waterschap Peel en Maasvallei. De gemeente is nu voornemens Kuukven fase 2 te ontwikkelen. De veiligheid waarop een infiltratievoorziening momenteel gedimensioneerd dient te worden (conform praktisch handboek watertoets, versie 1.2, vastgesteld d.d. 26 oktober 2005), wijkt af van de goedgekeurde watertoets in 2004. In voorliggende rapportage wordt de afwijking gecompenseerd in het nieuw te ontwikkelen Kuukven fase 2.

De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- Het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- Het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- Het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Binnen dit concept wordt gebruik gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), hergebruik van regenwater, infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioolstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen.

Het waterschap spreekt de volgende voorkeursvolgorde uit ten aanzien van de omgang met neerslagwater.

- infiltratie van schoon neerslagwater;
- bufferen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
- toepassing van het verbeterd gescheiden stelsel.

Voor dit plangebied betekent dat het volgende:

- Verharde oppervlakken projectlocatie laten afwateren naar een centrale voorziening.

- Voorziening dimensioneren op minimaal 7 mm aanvullende berging (totaal 42 mm berging in plan Kuukven en Kuukven fase 2).
- Overlaat / leegloopvoorziening voorzien op watergang Kuukven.
- Doorkijk naar T=100 jaar.
- Vuilwater afvoeren middels een vuilwaterleiding naar het gemeentelijke gemengde stelsel.



Ligging infiltratievoorziening

In Kuukven fase 1 is reeds 35 mm berging aangebracht (rekening houdende met fase 2). De berging is gerealiseerd in een gedeelte van de Kwistbeek, en in drie retentiebuffers in het plangebied. Een aanvullende berging van minimaal 7 mm wordt gerealiseerd in Kuukven fase 2 (ofwel Hof van Baarlo fase 1B) zodat voldaan wordt aan T=10 jaar.

In het schetsontwerp is uitgegaan van een duurzame variant voor het hemelwatersysteem. Het hemelwater van wegen en daken wordt opgevangen in een hemelwaterriool en wordt vervolgens gebufferd in een centrale slootachtige infiltratievoorziening in het plan. Hemelwater afkomstig van het perceel Bong 55 wordt afgevoerd naar de riolering in de weg De Bong.

Een leegloopvoorziening zorgt ervoor dat een teveel aan water afgevoerd wordt naar watergang Kuukven. Vuilwater uit het plangebied wordt verzameld en getransporteerd middels een vuilwaterriool.

Goede aanleg, beheer en onderhoud komt het functioneren van de voorziening ten goede, verlengt de levensduur van de voorziening en voorkomt wateroverlast. In de nadere detaillering van het ontwerp dient bijzondere aandacht besteed te worden aan het straatprofiel en afwatering inclusief lozingspunten ter voorkoming van wateroverlast.

De voorgaande waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap geeft aan dat de aanvullende berging, gecombineerd met de reeds gerealiseerde berging van 35 mm in het bouwplan 'Hof van Baarlo fase 1', voldoende is om een bui van 50 mm met kans op voorkomen van eens per tien jaar op te kunnen vangen. Daarnaast wordt gevraagd rekening te houden met de volgende aandachtspunten.

- Het waterschap adviseert een waakhoogte van 50 cm.
- Een bui van 84 mm, met kans op voorkomen van eens per honderd jaar, mag geen overlast voor derden mag veroorzaken.
- De maximale lozing van de waterberging op de waterlossing Kuukven bedraagt 1 l/s/ha.
- Het niet toepassen van uitloogbare materialen zoals zink, lood en koper tijdens de bouw.

Op basis van het voorgaande heeft het waterschap op 31 augustus 2010 een positief wateradvies heeft verstrekt. Voorts blijkt uit herberekening

dat een waakhoogte van 52 cm wordt gehanteerd. Aan de door het waterschap geadviseerde waakhoogte van 50 cm wordt dus voldaan.

5.3. Flora & fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn en zijn inmiddels eveneens vertaald in de Natura2000 gebieden. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

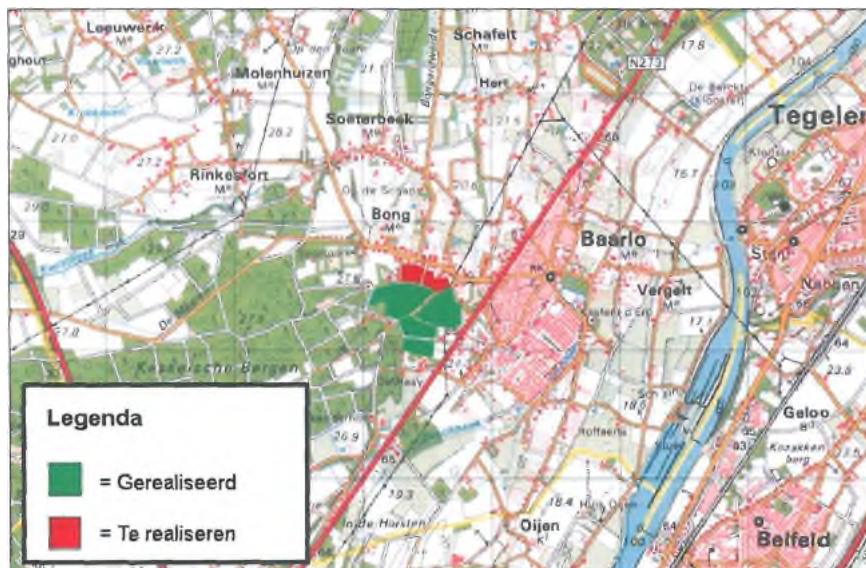
Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld. De onderhavige locatie noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Een vergunningplicht uit de Natuurbeschermingswet 1998 is niet aan de orde. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

In 2002 heeft bureau Mertens een natuurwaardeninventarisatie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde en bedreigde planten- en diersoorten in een gebied ten westen van het dorp Baarlo (Adviesbureau Mertens, 2002). Aanleiding was het voornemen van de gemeente Maasbree om in het gebied Heierhof / Kuukven woningen te bouwen. De resultaten van de inventarisatie zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en inmiddels is een deel van de woningbouwlocatie gerealiseerd. Momenteel is het voornemen om Kuukven II binnen deze woningbouwlocatie te realiseren. De geldigheid van een natuuronderzoek is echter ca. vijfjaar. Op grond hiervan heeft de gemeente Peel en Maas aan Adviesbureau Mertens te Wageningen gevraagd om natuurwaardeninventarisatie te actualiseren en om bij het eventueel voorkomen van beschermde of bedreigde natuurwaarden aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. De in dit rapport weergegeven resultaten van dit onderzoek worden hier beschreven.

Het plangebied

Zoals reeds aangegeven ligt het plangebied van Kuukven II binnen de bestaande woningbouwlocatie. De noordzijde wordt begrensd door de huidige bewoning aan de Bong, de zuidzijde door de gerealiseerde bewoning aan de weg Kuukven, de westzijde door de Bergweg en oostzijde door de Schuttenhof. Het gebied bestaat momenteel uit weiland

dat plaatselijk wordt begraaasd door pony's. Voorheen stonden in het gebied Kuukven II enkele kassen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuur in rood.



Vegetatie en flora

Er komen geen vegetatietypen voor die beschermd zijn en er komen ook geen plantensoorten voor met beschermrechtelijke eigenschappen.

Fauna

In het plangebied komen enkele algemene broedvogels voor en het plangebied is van belang als foerageerplaats voor de gewone dwergvleermuis. Voor de broedvogels geldt dat het noodzakelijk is dat de activiteiten buiten het broedseizoen worden opgestart (1 maart t/m 15 juli) of als vastgesteld is dat zich geen gebruikte nesten meer bevinden in het plangebied. Als toch moet worden gestart in het broedseizoen moet worden voorkomen dat vogels tot nestelen overgaan. Effecten op de gewone dwergvleermuis worden niet voorzien. Gewone dwergvleermuis is niet verstoringgevoelig en kan dan ook gewoon blijven foerageren in het plangebied gedurende en na realisatie van de plannen.

Advies

Op basis van de inventarisatie en de beoordeling kan worden geconcludeerd dat in het plangebied van Kuukven II te Baarlo/beschermde broedvogels en vleermuizen voorkomen. Effecten worden niet voorzien als activiteiten buiten het broedseizoen (1 maart t/m 15 juli) worden gestart of als vastgesteld is dat zich geen gebruikte nesten meer bevinden in het plangebied. Voor de realisatie van de plannen is derhalve geen ontheffing van de Flora- en faunawet vereist.

5.4. Archeologie & cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas is bezig met het ontwikkelen van een eigen archeologiebeleid. Vooruitlopend op de vaststelling van dit beleid wordt al gewerkt in de geest van dit beleid. Conform dit concept-beleid en bijhorende concept- beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Dit houdt in dat archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht wordt bij bodemingrepen die dieper dan 40cm beneden maaiveld reiken en een grotere oppervlakte bestrijken dan 250m².

In het verleden is reeds in opdracht van de gemeente een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) uitgevoerd voor het totale gebied dat voor de verschillende fasen van de uitbreiding was voorzien (RAAP rapport 573, juli 2000). Het onderzoeksgebied is weergegeven in de volgende figuur.



Binnen het plangebied is één archeologische vindplaats vastgesteld. Het gaat om een prehistorisch jagers/ verzamelaars kampement. In het onderzoeksrapport worden met betrekking tot de vindplaats enkele aanbevelingen gedaan. Allereerst moet onderzocht worden of het mogelijk is de vindplaatsen fysiek te beschermen. Wanneer dit niet mogelijk blijkt, moet er een archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden om een duidelijkere waardering aan de vindplaatsen te kunnen geven. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig bodemonderzoek heeft geadviseerd voorafgaand aan de bouw van de woningen een Aanvullend Archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

In augustus 2000 heeft ten aanzien van bovengenoemde (en voor fase 2 ook relevante) vindplaats daarom een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) plaats gevonden (ADC rapport 61, oktober 2000). Tijdens dit onderzoek zijn aardewerk- en vuursteenfragmenten gevonden uit verstoorde context: het betreffende perceel is in recente tijd voor de aspergeteelt gebruikt en daarbij gedeeltelijk geëgaliseerd en tot op grote diepte doorgewoeld. Omdat een eventuele vindplaats in zijn geheel verstoord is en op een onverstoord plek geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats gevonden zijn, is er geen aanleiding voor een vervolgonderzoek.

Destijds is voor een deel van het plangebied waar nu fase 2 is voorzien nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie ook gearceerde delen in de figuur), vanwege de aanwezigheid van een kas. Daartoe heeft RAAP in september 2009 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om deze leemte in kennis op te vullen (RAAP rapport 3338, december 2009). De bevindingen van dit onderzoek worden hierna weergegeven.

Het plangebied bevindt zich in een laat-pleistocene meanderbocht van de Maas. In de ondergrond bevinden zich dan ook matig tot sterk lemige Maasafzettingen. Deze afzettingen zijn plaatselijk afgedekt met een dun esdek, waardoor het oorspronkelijke reliëf enigszins gemaskeerd is. Uit de diepte van de Maasafzettingen blijkt dat de noord-zuid georiënteerde kop die ten zuiden van het plangebied is vastgesteld zich ook voortzet in het plangebied.

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers en middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars) is in het plangebied een scherf uit de Late Middeleeuwen aangetroffen. Het gaat vermoedelijk om bemestingsaardewerk. Het plangebied maakt waarschijnlijk deel uit van een zogenaamde kamptonginning uit de Late Middeleeuwen. Verder zijn nog 2 kleine archeologische indicatoren aangetroffen waarvan het niet

duidelijk is of het gaat om verbrande leem (Neolithicum t/m Nieuwe tijd) of prehistorische scherfjes.

Ondanks de aanwezigheid van een dun esdek blijkt de bodem in het plangebied grotendeels gediëpplagd te zijn tot onder de ophogingslaag. Hoewel de gebruikte onderzoeksmethode niet geschikt is voor het opsporen van vindplaatsen van jager-verzamelaars, blijkt de gaafheid van eventuele vindplaatsen laag. Aangezien de versterking doorloopt tot in de C-horizont, zijn vermoedelijk ook eventuele vindplaatsen van landbouwers grotendeels verstoord.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De gemeente heeft ArchAeO Eindhoven gevraagd hierover een advies uit te brengen (mei 2011, nr. 11078). Hieruit volgt dat gelet op de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in en nabij het plangebied Kuukven fase 2 vervolgonderzoek bij afwezigheid van een voldoende intact bodemprofiel en de afwezigheid van archeologische indicatoren niet zinvol wordt geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.5. Kabels en leidingen

Net als de eerder behandelde hoogspanningsleiding zijn er verder geen andere kabels en leidingen in of in de omgeving van het plangebied die invloed kunnen hebben op de locatie.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied, teneinde de voorgestane ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken. De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het bestemmingsplan is verder opgebouwd conform de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en het concept-handboek van de gemeente Peel en Maas. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de opzet en inhoud van de regels.

6.2. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten

6.3. Bestemmingsregels

Hoofdstuk II (Bestemmingsregels) vormt de kern van de regels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, met bepalingen over het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden.

Hieronder worden de bestemmingen toegelicht.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en waterpartijen, en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de maatvoering van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Voor de maatvoering van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeertuin' zijn bestemd voor een binnentuin in combinatie met parkeervoorzieningen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijgebouwen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, en voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. In de regels en de verbeelding wordt de ligging van de hoofdgebouwen echter nader beperkt. Zo mag de bouwdiepte van vrijstaande en halfvrijstaande woningen niet meer bedragen dan 12 m en mag ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn' de voorgevel van het hoofdgebouw uitsluitend in de op de verbeelding opgenomen gevelijn worden gesitueerd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat de woningen in dezelfde rooilijn gesitueerd dienen te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen de voorgevels van de hoofdgebouwen uitsluitend in, dan wel tot maximaal 2 m achter, de naar de openbare weg gekeerde bouw grens worden gebouwd.

In het bouwvlak is door middel van een bouwaanduiding aangegeven welke bouwwijze is toegestaan (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd). Indien meerdere bouwwijzen zijn aangeduid geldt dat deze bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan, waardoor enige flexibiliteit ontstaat bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Op de verbeelding zijn verder de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Ook is geregeld wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan, en wat de maximale oppervlakte in gebruik ten behoeve van een beroep aan huis is. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van de gebruiksregels voor het uitoefenen van kamerverhuur, mantelzorg of bed & breakfast.

6.4. Algemene regels

Hoofdstuk III (Algemene regels) bevat de volgende algemene regels, die van toepassing zijn op het gehele plangebied:

- Een anti-dubbeltelbepaling.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken. Er zijn algemene afwijkingen en afwijking voor bewoning als afhankelijke woonruimte.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald hoe burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

6.5. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk IV (Overgangs- en slotregels) bevat naast het uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen overgangsrecht (over de status van bestaande gebouwen en rechten) de slotregel, waarin de officiële benaming van het plan is vastgelegd.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening (verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening) vereist dat wanneer een bestemmingsplan een titel voor een bouwplan (bijvoorbeeld woningen) bevat, de gemeenteraad naast een bestemmingsplan in principe eveneens een exploitatieplan moet vaststellen. Met een dergelijk plan kan de gemeente de kosten als gevolg van bouwplannen verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente kan van een exploitatieplan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Binnen het plangebied worden diverse nieuwe woningen gerealiseerd, zodat sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1. onder a Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Daarvan is sprake omdat met de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten waarin afdoende afspraken over de te verhalen kosten zijn gemaakt. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan derhalve worden afgezien.

Verder is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Daaruit volgt dat geen zodanige planschade wordt verwacht dat dit een belemmering voor het onderhavige plan vormt.

De economische uitvoerbaarheid van het project wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten 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 of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties. In het geval een reactie ontvangen is, wordt deze weergegeven en de eventueel daaruit voortvloeiende wijzigingen.

- Provincie Limburg: voor de provinciale diensten geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Vrom-inspectie: het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.
- Regionale brandweer: het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft aangegeven dat voor het plan een advies voor de verantwoording groepsrisico volgens artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet nodig is.

Met het Waterschap Peel en Maasvallei is reeds vooroverleg gevoerd wat geresulteerd heeft in een positief wateradvies zoals weergegeven in de eerder opgenomen waterparagraaf.

8.2. Inspraak

Op 27 oktober 2010 is tijdens een informatieavond gelegenheid geboden om te reageren op het stedenbouwkundig plan. De reacties zijn beoordeeld en hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kuukven fase II en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kuukven fase II 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. In het separaat bijgevoegde 'Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kuukven, fase II' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan.