

Bestemmingsplan De Keup 2016

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1894.BPL0155-VG01



Bestemmingsplan De Keup 2016

Gemeente Peel en Maas

NL.IMRO.1894.BPL0155-VG01

Rapportnummer:	211x07929
Datum:	5 juni 2018
Contactpersoon gemeente:	Mevrouw F. Limpens
Projectteam BRO:	Pieter Maessen
Trefwoorden:	Ruimte voor Ruimte, bestemmingsplan De Keup, Helden, herijking, 34 woningen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Voor het bouwplan De Keup in Egchel is een herijking van een deel van het bouwprogramma wenselijk. In het Ruimte voor Ruimte buurtje zijn op grond van het geldende bestemmingsplan voor De Keup 38 vrijstaande woningen toegestaan. Dit plan wordt nu om markttechnische redenen herzien, waarbij maximaal 34 woningen kunnen worden gerealiseerd en waarbij tevens enkele twee-aaneengebouwde woningen worden toegestaan.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

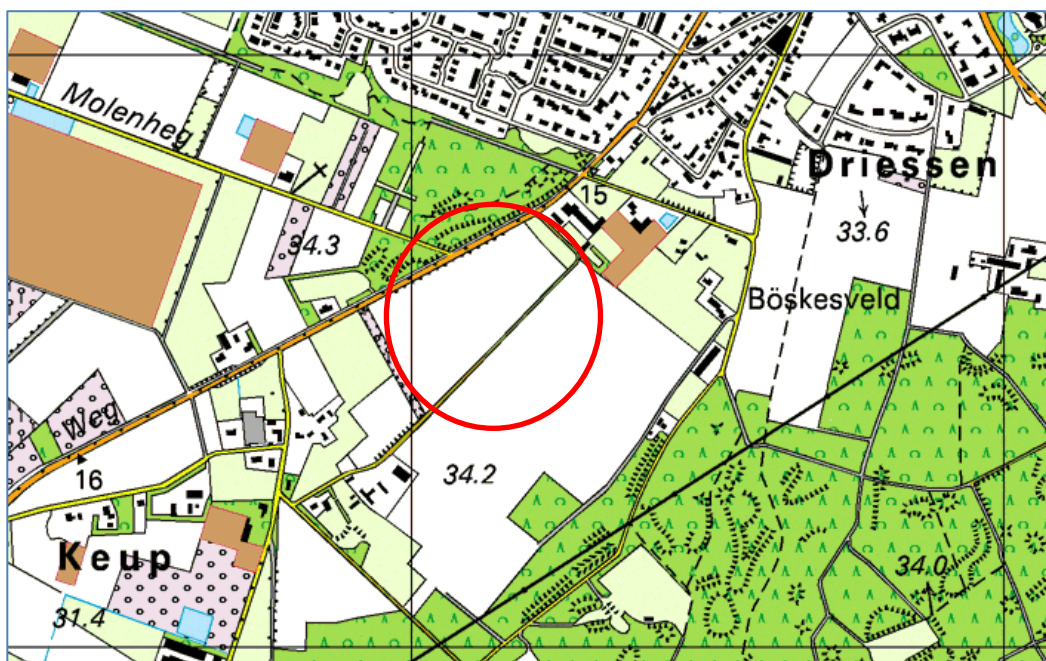
1. INLEIDING	8
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	16
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen	19
3.4.2 Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg	19
3.4.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	20
4. PLANBESCHRIJVING	22
4.1 Aanleiding	22
4.2 Marktsituatie	23
4.3 Stedenbouwkundig plan	24
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	29
5.1 Milieu	29
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	29
5.1.3 Geluidhinder	30
5.1.4 Milieuzonering	31
5.1.5 Externe veiligheid	31
5.1.6 Geurhinder	34
5.1.8 Gebiedsbescherming	35
5.2 Archeologie	36
5.3 Cultuurhistorie	36
5.4 Flora en fauna	37

5.5 Leidingen en infrastructuur	38
5.6 Verkeer en parkeren	38
5.7 Waterparagraaf	38
6. JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	43
6.3 Toelichting op de regels	43
6.3.1 Inleidende regels	44
6.3.2 Bestemmingsplanregels	44
6.3.3 Algemene regels	45
6.3.4 Overgangs- en slotregels	45
7. UITVOERBAARHEID	46
7.1 Economische uitvoerbaarheid	46
8. DUURZAAMHEID	48
9. OVERLEG EN INSpraak	52
9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro	52
9.2 Inspraak	52
9.3 Procedure	52
9.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging	53
Separate bijlagen	
1. Tritium advies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plangebied De Keup te Helden, 1507-066 RV1	
2. Econsultancy, Actualiserend bodemonderzoek plangebied "de Keup" Roggelseweg (ong.) te Helden gemeente Peel en Maas, 21 september 2015	
3. BRO, Quickscan flora en fauna De Keup te Helden, 211x07929, 10 september 2015	
4. AERIUS_bijlage_20151009100537_2DgbTwHvnu	
5. Econsultancy, Doorlatendheidsonderzoek Roggelseweg (ong.) te Helden d.d. 26 oktober 2010, rapportnr. 10071547	
6. Beeldkwaliteitplan De Keup, Plangroep Heggen BV d.d. november 2017, kenmerk 14.077.R003.JvS	
7. Ingevuld regionaal afwegingskader voor woningbouwinitiatieven	
8. Berekening infiltratievoorzieningen, Plangroep Heggen BV d.d. 23 november 2017	
9. Ontwerp besluit Hogere grenswaarden Wet geluidhinder	

1. INLEIDING

Ruimte voor Ruimte Limburg heeft bij de gemeente Peel en Maas aangegeven dat zij een andere invulling willen geven aan het bouwplan 'De Keup' in Helden. Het geldende bestemmingsplan voor De Keup staat maximaal 38 vrijstaande woningen toe. Om markttechnische redenen (zie par. 4.2) is het noodzakelijk dit bouwplan te herzien. Er is een bouwplan ontwikkeld dat goed in de markt ligt. Dit bouwplan gaat uit van maximaal 34 Ruimte voor Ruimte woningen, waarbij niet alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan, maar tevens enkele twee-aaneengebouwde woningen. Ook wordt een grotere variëteit toegestaan aan kavelgrootte en goot- en bouwhoogtes. Deze stedenbouwkundige aanpassingen leiden tot een bouwplan dat goed in de markt ligt.

Omdat er enkele bouw- en bestemmingsgrenzen worden overschreden, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het herijkte stedenbouwkundig plan. Door middel van onderhavig bestemmingsplan worden de nieuwe bouw mogelijkheden voor de gronden juridisch-planologisch geregeld.

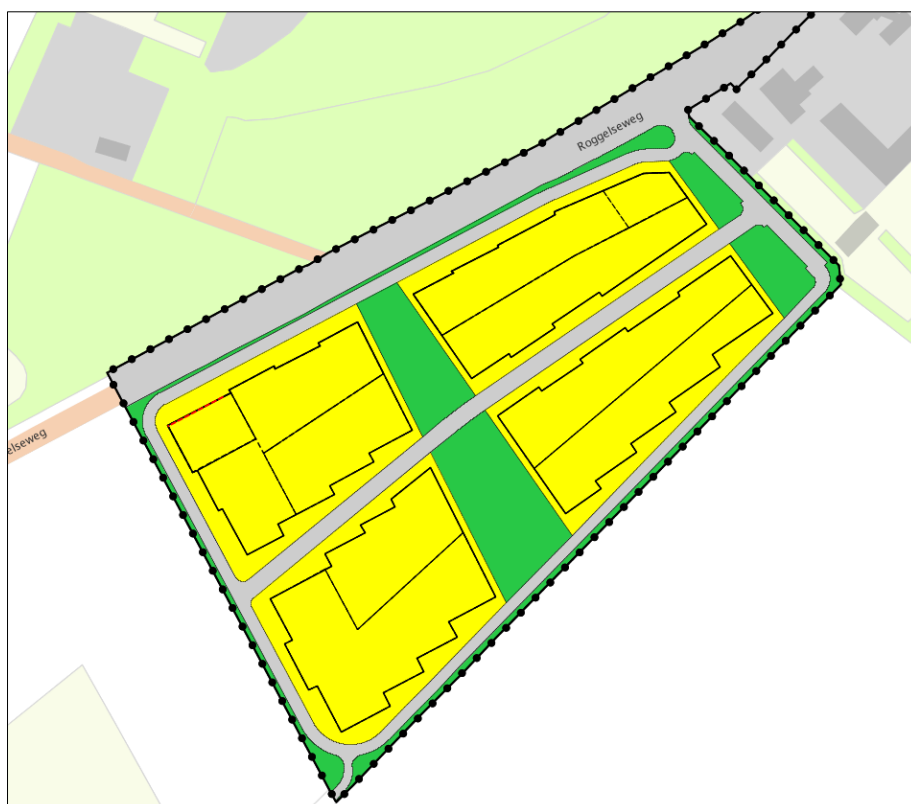


Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'De Keup' dat onherroepelijk is geworden op 21 december 2012. De bestemming ter plaatse is 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'.

Voor het nieuwe bouwplan worden bestemmingsgrenzen van de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen' overschreden en worden bouwgrenzen voor de bestemming 'Wonen' overschreden. Daarnaast mogen binnen de bestemming 'Wonen' twee-aaneengebouwde woningen worden opgericht.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Leeswijzer

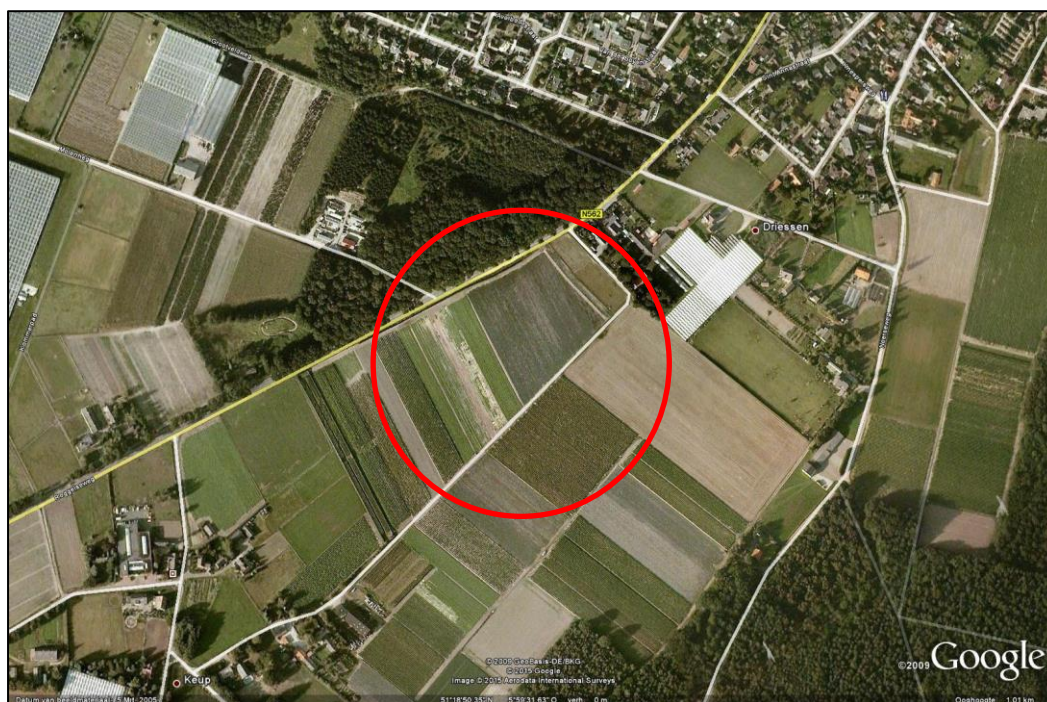
In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de Roggelseweg, ten zuiden van de kern Helden, in de gemeente Peel en Maas. Het gebied is in gebruik als landbouwgrond. De Roggelseweg zelf behoort niet tot het plangebied. Verder in zuidoostelijke richting bevinden zich de Heldensche Bossen. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het buurtschap Keup.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Keup'. In dit bestemmingsplan is tevens de Roggelseweg meegenomen als deel van het plangebied, in verband met een weg-reconstructie. Dit deel van het gebied is buiten het nieuwe bestemmingsplan gelaten aangezien de wegreconstructie reeds is uitgevoerd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan 'De Keup' kunnen in het plangebied 38 vrijstaande woningen worden opgericht met een maximum goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 7,5 meter.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied en omgeving

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



Afbeelding 4: foto's plangebied

3. BELEID

Op het plangebied rust reeds een woonbestemming op basis waarvan Ruimte voor Ruimte woningen kunnen worden gebouwd. Dit bouwplan wordt middels onderhavig bestemmingsplan herijkt. In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend in gegaan op beleidskaders die relevant zijn vanwege de stedenbouwkundige aanpassingen aan het plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Achtergrond

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). In dit artikel, zoals dat luidt per 1 juli 2017, is aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens geldende jurisprudentie van de AbRS wordt een bestemmingsplan dat voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan. Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro

In de onderhavige situatie is sprake van een heroriëntatie van een bestaande, juridisch-planologisch verankerde woningbouwlocatie. In het vigerende bestemmingsplan zijn op de

planlocatie 38 woningen toegelaten, vastgelegd door middel van een directe bouwtitel binnen de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft een op onderdelen aanpassing van het woningbouwprogramma. Hierbij is sprake van een verdunning tot 34 woningen (met andere woorden, een afname van 4 woningen) en het toelaten van andere typen woningen. De grens van het plangebied blijft ongewijzigd.

Ook in het onderhavige bestemmingsplan is sprake van een afname van ruimtebeslag.

Conclusie

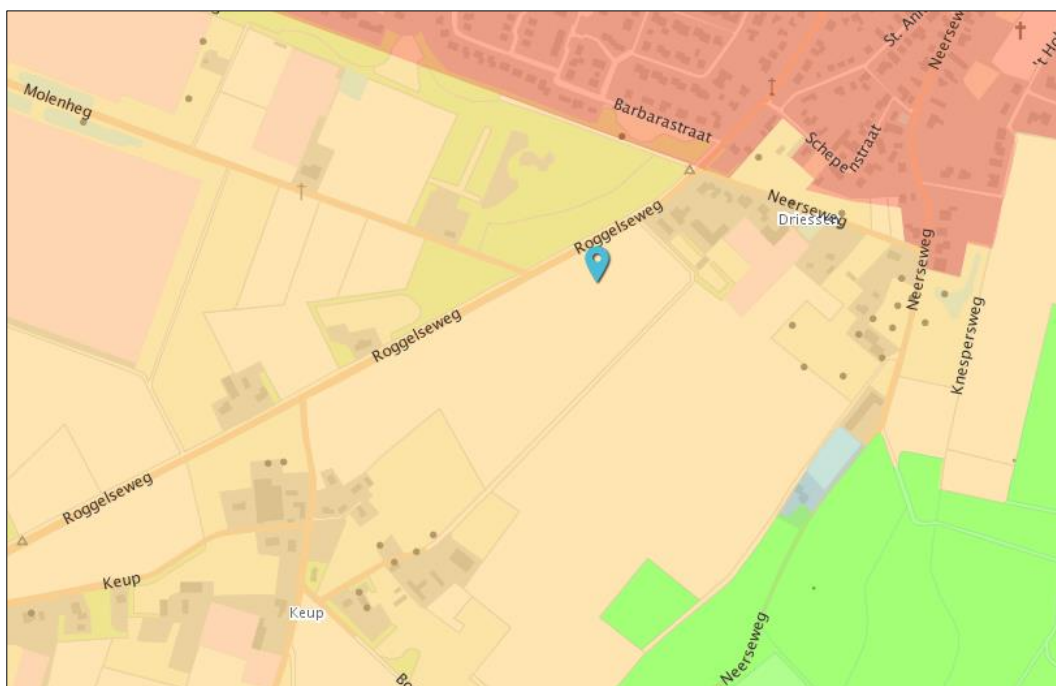
Vanwege het feit dat de woningbouwlocatie reeds in een vigerend bestemmingsplan positief bestemd is en de onderhavige herinvulling van het woningbouwprogramma niet leidt tot een toename van ruimtebeslag (maar zelfs tot een afname van het aantal woningen) is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Dit betekent dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

In de Memorie van Toelichting van de per 1 juli 2017 in werking getreden wijziging van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro, is daarnaast nog expliciet aangegeven dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Afbeelding 5: Uitsnede POL2014 kaart 'Zoneringen'

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied' Hier overweegt de agrarische functie. Echter, ter plaatse is reeds een woonbestemming gelegen, op grond waarvan de locatie kan aangemerkt worden als deel van het stedelijk gebied.

In het POL2014 is ten aanzien van de woningmarkt aangegeven dat kwantitatief er een aanzienlijke opgave ligt om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Onder andere inbreiding in plaats van uitleglocaties, zijn van belang, alsmede planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave vraagt om het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Aangezien sprake is van een herijking van een bestaand bouwprogramma om meer aan te kunnen sluiten bij de marktvrage, wordt het bouwplan passend geacht binnen het beleid van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een van de in de Omgevingsverordening 2014 aangeduide beschermingsgebieden.

De Omgevingsverordening Limburg is na vaststelling op onderdelen aangepast. In de aanpassing is onder andere opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Dit wordt in paragraaf 3.3 verder toegelicht.

Bij brief van 14 juni 2017 hebben Gedeputeerde Staten aan de gemeenten benadrukt dat de afronding van de woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling Noord- en Midden-Limburg een op zichzelf staande opgave is, en naast de nieuwe woningbouw programmering 2010-2030 staat. De Ruimte voor Ruimte woningen gelden als additioneel op de taakstelling in de vastgestelde regionale structuurvisies Wonen Noord- en Midden-Limburg. Hiermee staan de afspraken die in 2000 zijn gemaakt tussen het Rijk, de reconstructieprovincies en de betrokken gemeenten (Pact van Brakkenstein) nog steeds overeind.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De 8 gemeenten in Noord-Limburg hebben in 2016 de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft deze structuurvisie vastgesteld op 5 april 2016.

In de structuurvisie wordt geconstateerd dat er sprake is van een overschot aan plancapaciteit. Regio en provincie vinden dat deze plancapaciteit teruggebracht moet worden. Gemeenten vinden gezamenlijk dat de regionale plancapaciteit in 2030 niet meer mag zijn

dan de regionale huishoudensgroei. Op basis van de huidige prognoses (Progneff 2015) betekent dit in totaal een afname van 32% van de plancapaciteit, bijna 3.000 woningen. Voor de gemeente Peel en Maas betekent dit een reductie van plancapaciteit in de periode 2015 – 2030 van in totaal 377 woningen, waarvan 40 % (150 woningen) moet worden gerealiseerd in de periode tot 2020. Deze afspraak is kaderstellend en zien partijen als een gezamenlijke opgave van gemeenten, corporaties, zorginstellingen en marktpartijen. Het is uiteindelijk wel het primaat van het lokale bestuur hoe zij de lokale plancapaciteit kunnen en willen terugbrengen. Er wordt een regionaal afwegingskader ontwikkeld dat gemeenten lokaal invullen om tot prioritering en reductie te komen.

Naast de vraag hoeveel woningen er nog (her)ontwikkeld kunnen worden, is vooral de kwalitatieve vraag relevant: de doelgroepenopgave. Gezamenlijk zijn de volgende groeiers en krimpers geconstateerd:

Kansrijke segmenten	Risicosegmenten
<ul style="list-style-type: none"> • Toenemende vraag huur • Kleine toename duurdere huur • Kwaliteitsvraag gezinnen naar 2¹kap of vrijstaand (middelduurdere segment 250-350 duizend), niet 'topsegment') in/nabij grotere kern met voorzieningen • Groeiende behoefte levensloopbestendige woning (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen (let op beperkte verhuismobiliteit) • Nieuwe vormen van 'verzorgd/geclusterd' wonen • Toenemende vraag in centrumdorpen (met voorzieningen voor ouderen) • Woonvoorzieningen arbeidsmigranten en statushouders • Toenemende vraag kleinere woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen behoefte aan goedkope meergezinswoningen (Venlo al veel toegevoegd/Venray) • Afnemende vraag (op termijn) bij kleine (naoorlogse) goedkope eengezinswoningen koop en huur • Afnemende vraag naar landelijk wonen • Afnemende vraag naar woningen in kleine kernen met weinig voorzieningen • Afnemende vraag aan grotere woningen

Afbeelding 6: overzicht kansrijke en risicovolle segmenten. Bron: regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Hieruit blijkt dat er een afnemende vraag is naar grotere woningen en een toenemende vraag naar 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen in het middelduurdere segment.

Bij de prioritering/het schrappen van plannen willen partijen een aantal basisprincipes hanteren, waaronder het aansluiten op de vraag van de consument (van aanbodgericht naar vraaggestuurd). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze uitermate goed aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). Ruimte voor Ruimte-projecten vormen geen uitzonderingspositie en worden net als alle andere projecten meegenomen in het afwegingskader. In par. 3.2 van deze toelichting is reeds gewezen op de brief van Gedeputeerde Staten van Limburg van 14 juni 2017. Hierin wordt aangegeven dat sprake is van een additionele taakstelling, bovenop de taakstelling

in de regionale structuurvisie. De gemeente is echter van mening dat het feit dat de provincie van mening is dat RvR-woningen additioneel zijn, niet betekent dat niet aan het afwegingskader hoeft te worden getoetst. De gemeente Peel en Maas beschikt nog niet over een eigen afwegingskader. Om die reden is gebruik gemaakt van het regionale afwegingskader d.d. 9 december 2016 (zie bijlage 7.). Bij toetsing aan het afwegingskader blijkt dat ten aanzien van het ruimtelijk kader een score wordt behaald van 4 punten en ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader een score van 0 punten. Bij een score van 0-4 punten is een initiatief in beginsel niet wenselijk. De toetsing aan stap 2 uit het afwegingskader (beoordeling financieel/juridische gevolgen) kan echter alsnog aanleiding geven om tóch mee te werken aan een plan. In dit geval is –gelet op de huidige marktsituatie) sprake van een realistisch programma en fasering binnen het plangebied. Verder bestaat er een risico dat de gemeente een tegemoetkoming in planschade moet toekennen als de bouw mogelijkheden worden geschrapt en is er bovendien sprake van een risico op schadeclaims als gevolg van in het verleden aangegane contractuele verplichtingen. Vanwege de in het verleden met Ruimte voor Ruimte gemaakte afspraken wordt aan het plan meegewerkt.

In de regionale structuurvisie wordt ook ingegaan op het belang van voorzienbaarheid. Er is sprake van voorzienbaarheid wanneer voor marktpartijen en burgers duidelijk is dat zij wellicht geen aanspraak meer kunnen maken op bestaande en nieuwe bouwtitels (indien er een overschot blijkt te zijn). Kon een partij herbestemming zien aankomen? Had deze partij voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen? Het document heeft dan ook een openbaar karakter. Door ontwikkelende partijen en burgers gelegenheid te geven hun rechten binnen een bepaalde periode te realiseren alvorens deze mogelijk worden ingetrokken, wordt maximaal ruimte gegeven aan de voorzienbaarheid ervan en daarmee de kans op financiële schade tot een minimum beperkt. In de structuurvisie is een fundament gelegd voor de latere uitwerking van de betreffende planlocaties en hoe hiermee wordt omgegaan.

De voorzienbaarheid is daarmee gecreëerd in de structuurvisie, maar de gemeente heeft ook de mogelijkheid om dit concreet door te vertalen naar een regeling in het bestemmingsplan waarin een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor het schrappen van bouwtitels na een bepaald tijdsverloop. Burgemeester en wethouders van Peel en Maas hebben echter afgezien van het opnemen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid in het onderhavige bestemmingsplan, vanwege de in het verleden tussen de gemeente en Ruimte voor Ruimte gemaakte afspraken en vanwege het feit dat het niet reëel is om een nieuw woongebied van deze omvang in een kort tijdsbestek te realiseren.

De Regionale Structuurvisie Wonen wordt lokaal uitgewerkt en de reductie van de plancapaciteit krijgt in deze uitwerking een plek. Afhankelijk van de lokale uitwerking kan dit voor de onderhavige ontwikkeling betekenen dat woningbouw mogelijkheden binnen de komende planperiode in een eerstvolgende bestemmingsplanherziening komen te vervallen.

Afweging regionale structuurvisie.

De herijking van het huidige bestemmingsplan voor De Keup heeft tot doel een bestemmingsplan te realiseren met bouwtitels die goed in de markt liggen en aansluiten bij wat in de structuurvisie wordt aangegeven als een kansrijk segment. Bovendien is sprake van afname van plancapaciteit. Het onderhavige bestemmingsplan past daarmee binnen de uitgangspunten en doelstellingen van de regionale structuurvisie, een en ander met inachtneming van de provinciale beleidsbrief over de additionele taakstelling van Ruimte voor Ruimte woningen bovenop de taakstelling in de regionale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen

Op 31 maart 2015 heeft de gemeente Peel en Maas de structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen vastgesteld. Voor de Keup wordt aangegeven dat in verband met het terugbrengen van de plancapaciteit ook voor deze locatie aanpassing en/of verdunning van het programma een optie is.

De aanpassing van het stedenbouwkundig plan en programma past in de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.4.2 Structuurvisie Roggelseweg - Neerseweg

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

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

gaat het om aspecten als de stedenbouwkundige structuur, de architectuur, de oriëntatie van bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de onderlinge relaties van deze aspecten.

In het herijkte stedenbouwkundig ontwerp is nadrukkelijk rekening gehouden met de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de structuurvisie.

3.4.3 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied;
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota;
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas;
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' weer.

Op de kaart van het structuurplan 'Buitengebied Peel en Maas' is het plangebied gelegen in het gebiedstype 'Oude verdichte bouwlanden' met de nadere aanduiding 'waardevolle open bolle akkers'. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende doorzichten vanuit de linten naar de relatief open akkers. Tevens wordt gestreefd naar behoud van de relatief open (bolle)akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

Afweging structuurplan.

Het onderhavige bestemmingsplan leidt niet tot een grotere aantasting van de open bolle akkers dan reeds mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan. Met het streven

naar behoud van doorzichten wordt in dit plan rekening gehouden door in de regels vast te leggen dat hoofdgebouwen aan minimaal één zijde vrij moeten blijven van bebouwing, waarmee overigens niet kan worden voorkomen dat er mogelijk vergunningvrij ook aan de andere zijde kan worden gebouwd..

Teneinde het plan de Keup aan te passen aan de huidige marktomstandigheden en succesvol te kunnen verkopen is een wijziging van het stedenbouwkundig plan dan ook noodzakelijk en wenselijk.

4.2 Marktsituatie

Zoals in par. 4.1 reeds is aangegeven is een planaanpassing noodzakelijk teneinde de Keup meer marktconform te maken en succesvol te kunnen verkopen. Daarvoor is een nieuw inrichtingsplan en verkaveling getekend (zie afbeelding 6.).

Naast het feit dat met dit plan 4 woningen minder worden gerealiseerd dan met het vigerende bestemmingsplan, kan worden geconstateerd dat de marktsituatie inmiddels beduidend gewijzigd is ten opzichte van de situatie ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan in 2012. Voornamelijk als gevolg van het algemene economische herstel is de situatie op de woningbouwmarkt weer bijna op het niveau van voor 2008. Er is weer sprake van een stijgende vraag én van stijgende (snellere) verkopen.

De stijgende vraag blijkt onder andere ook uit het rapport 'Woningbehoefte Noord Limburg 2016-2025': het aantal huishoudens in de regio Noord-Limburg zal in de periode 2015-2025 naar verwachting verder stijgen. Dit leidt tot een aanvullende woningbehoefte van 5.610 woningen (bron Progneff 2015).

Ook geldt dat als gevolg van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing) en actuele vraagpatronen in de markt, een verschuiving in de woningbehoefte kan worden geconstateerd, met een duidelijk waarneembaar tekort aan duurdere woningen: niet persé voor de doorstromers doch ook (en vooral) voor de vitale medioren en senioren.

Geconstateerd wordt tevens een grote vraag naar woningen in een dorps milieu in de laagbouwwijk. Het plan De Keup kan in een deel van die behoefte voorzien.

Tabel 1 bevat een vergelijking tussen de oude verkaveling en de nieuwe verkaveling.

Afmeting perceel	Oud		Nieuw	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
500 m ² - 600 m ²	0		6	17,6 %
600 m ² - 750 m ²	20	52,6 %	9	26,5 %
750 m ² - 1.000 m ²	15	39,5 %	15	44,1 %
1.000 m ² - 1.250 m ²	3	7,9 %	3	8,8 %
Meer dan 1.500 m ²	0		0	
Totaal	38		34	

Tabel 1 – vergelijking nieuwe en oude verkaveling

In het nieuwe plan is sprake van afname van verdichting: van 38 kavels naar 34 kavels. Daarnaast is het op een aantal plaatsen mogelijk een 2 onder 1 kapwoning te bouwen. De

oppervlaktes van de kavels zijn weergegeven op het verkavelingsplan, dat als bijlage 3 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd.

In tabel 2 is voor de gemiddelde kavelafmeting binnen een segment de totaalprijs van woning en kavel weergegeven. Uitgangspunt is een totaalprijs voor de vier voorbeeldwoningen van € 200.000, € 250.000, € 300.000 en € 350.000.

Afmeting perceel	Prijindicatie	VON-prijs voorbeeldwoning + kavel			
		€ 200.000	€ 250.000	€ 300.000	€ 350.000
550 m ²	€ 120.000	€ 320.000	€ 370.000	€ 420.000	€ 470.000
675 m ²	€ 145.000	€ 345.000	€ 395.000	€ 445.000	€ 495.000
875 m ²	€ 175.000	€ 375.000	€ 425.000	€ 475.000	€ 525.000
1.125 m ²	€ 190.000	€ 390.000	€ 440.000	€ 490.000	€ 540.000
1.500 m ²	€ 217.500	€ 417.500	€ 467.500	€ 517.500	€ 567.500

Tabel 2 – overzicht VON-prijs voorbeeldwoning + kavel

De nieuwe verkaveling zorgt niet alleen voor een betere spreiding van de kavels over de verschillende segmenten, maar ook voor een woningaanbod (woning inclusief kavel) net boven de € 300.000 tot ruim € 500.000.

Conclusie

Het huidige plan sluit niet aan bij de vraag zoals deze zich manifesteert. Een grotere differentiatie in afmetingen om het plan meer marktconform te maken cq. beter aan te laten sluiten bij de vraag is noodzakelijk. Met name kavels in het segment 500 m² tot 600 m² moeten worden toegevoegd. Door de kleinere kavels wordt met het plan de Keup ook het segment met zoekers tussen de € 300.000 en € 350.000 bediend. Daarnaast is de verhouding tussen de verschillende afmetingen meer in balans en is er sprake van een afname van verdichting die ervoor zorgt dat het plan sneller wordt opgenomen en voltooid.

4.3 Stedenbouwkundig plan

Voor de ontwikkeling is door Plangroep Heggen een beeldkwaliteitplan opgesteld waaraan de planuitwerking zal worden getoetst¹. Het beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als bijlage bij de welstandsnota en ter vervanging strekken van het huidige beeldkwaliteitplan voor deze locatie. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen in de separate bijlagen bij dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van de volgende principes:

Karakteristiek

Het stedenbouwkundig plan wordt gekenmerkt door een landelijke karakteristiek. Deze karakteristiek wordt bereikt door de realisatie van met name vrijstaande woningen op ruime kavels. Hierdoor ontstaat een transparant beeld. Dit wordt geborgd door een bepaling in

¹ Beeldkwaliteitplan De Keup, Plangroep Heggen BV d.d. november 2017, kenmerk 14.077.R003.JvS

de regels dat aan minimaal één zijde van het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd. De 2 groene wiggen zorgen voor een relatie vanuit de Roggelseweg met het achterliggende landschap, waarmee tevens afwisseling in het lint van de Roggelseweg wordt gemaakt.

Bij de woningen aan de Roggelseweg is de aansluiting gezocht met de karakteristiek van bestaande woningen aan de Roggelseweg. De woningen aan de Roggelseweg kenmerken zich door het gebruik van baksteen voor de gevels, bij voorkeur natuurlijke materialen en het gebruik van kappen.

Het overige plangebied kent een grotere mate van flexibiliteit.

Bebouwing

De woonbebouwing binnen het plangebied bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen. Het betreft overwegend vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit anderhalf of twee bouwlagen, eventueel met kap.

Ontsluiting

- Het plangebied wordt middels een lus ontsloten. De lus sluit haaks aan op de Roggelseweg;
- Het plangebied kent aan de noordzijde een aansluiting op de Roggelseweg;
- Aan de noordoostzijde sluit de bestaande landweg aan op de nieuwe ontsluiting van het plangebied. Aan de zuidwestzijde verbindt een fietspad de landweg met de nieuwe ontsluitingsweg.

Programma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van maximaal 34 woningen.

Groen

- In het plangebied zijn 2 groene wiggen opgenomen. In deze wiggen is plaats voor recreatie en eventueel voor infiltratievoorzieningen. Deze groene ruimtes vormen de verbinding tussen het buitengebied en de Roggelseweg en zorgen voor afwisseling in het lint aan deze weg.
- De door de groene wiggen gescheiden clusters met woonkavels worden omzoomd door een groene haag (erfafscheiding). Aan de oostzijde zijn deze cluster afgezoomd met een robuuste groenstructuur bestaand uit bomen en heesters. Plaatselijk is dit bosplantsoen onderbroken om zicht vanaf de kavels op het landschap te waarborgen.
- De bestaande groensingel langs de Roggelseweg is in het plan geïntegreerd. Plaatselijk zal deze bomenrij worden gedund om doorkijken te creëren naar de nieuwe ontwikkeling.
- Daarnaast zijn langs de centrale woonstraat enkele bomen opgenomen.
- Een groot deel van het groene karakter binnen het plangebied zal worden bepaald door het groen op de (privé) kavels.

Verkeer

- De verkeersstructuur van de woningbouwlocaties zal na inrichting voldoen aan de voorwaarden van een 30 km-verblijfsgebied.
- Het parkeren binnen het plan vindt plaats op eigen kavel en middels straatparkeren. Het plan voorziet in voldoende parkeervoorzieningen voor de aanwezige functies.

Water

- Het hemelwater wordt apart opgevangen en via infiltratie teruggevoerd naar het grondwater. Om de waterkwaliteit te garanderen zal er bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in afbeelding 6 en is tevens als separate bijlage 2 opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

4.4 Fasering

Het plangebied zal gefaseerd worden gerealiseerd, ter voorkoming van grote open plekken op korte afstand van de bestaande kern.



Afbeelding 8. Fasering realisatie plangebied

In de regels van de bestemming 'Wonen' is vastgelegd dat in fase 2 niet gebouwd kan worden zolang niet minimaal 70% van de beschikbare kavels in fase zijn verkocht en de te bouwen woningen zijn vergund. Hiervan kan worden afgeweken indien voor een concreet bouwplan geen kavel meer beschikbaar is in fase 1, met dien verstande dat in dat geval moet worden gebouwd op de meest nabij fase 1 gelegen kavel die wél geschikt is voor het beoogde woningtype. Tevens moet verzekerd zijn dat de vereiste infrastructuur voor de betreffende kavel(s) op dat moment beschikbaar is.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het plangebied is in het verleden een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze hebben aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse woningbouw toestaat. De bodemonderzoeken zijn echter verouderd. Daarom is door Econsultancy een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd². Deze is opgenomen in de separate bijlagen.

Het actualiserend bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw van woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarbij tevens het bestemmingsplan van de onderzoekslocatie gewijzigd dient te worden.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit de terreininspectie blijkt, dat er ten opzichte van het reeds eerder door Econsultancy uitgevoerd bodemonderzoek (rapportnummer 09041246 HEL.HEG.NEN, d.d. 6 juli 2009) ter plaatse van de onderzoekslocatie, geen wezenlijke veranderingen hebben plaatsgevonden, die mogelijk geleid kunnen hebben tot verslechtering van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden, dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouwplannen van woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarbij tevens het bestemmingsplan van de onderzoekslocatie gewijzigd dient te worden.

De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

² Econsultancy, Actualiserend bodemonderzoek plangebied “de Keup” Roggelseweg (ong.) te Helden gemeente Peel en Maas, 21 september 2015

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg 3%-norm	minimaal 2 ontsluitingswegen 3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM₁₀ ter plaatse circa 25 µg/m³, en is de concentratie NO₂ in 2010 ter plaatse circa 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook ruim voldoende voor de realisatie van de woningen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid 34 woningen op te richten, waar er reeds 38 zijn toegestaan op basis van geldende juridisch-planologische rechten. Onderhavige realisatie van woningen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.3 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij

een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Door Tritium is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de ontwikkeling³. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden vanwege het wegverkeer over de Roggelseweg. De maximale hogere grenswaarde wordt niet overschreden. Voor de ontwikkeling kan een hogere grenswaarde worden verleend door de gemeente Peel en Maas. Dit besluit wordt samen met het onderhavige bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Het ontwerp besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.1.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2012 kunnen reeds woningen worden opgericht in het plangebied. Deze woningen zullen niet dichterbij omliggende (agrarische) bedrijven komen te liggen. Vanuit het aspect 'milieuzonering' zijn er dan ook geen wijzigingen ten aanzien van de huidige juridisch-planologisch toegestane situatie.

5.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

³ Tritium advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plangebied de Keup te Helden, 1507-066 rv1

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer

om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Inrichtingen

In of in de omgeving van het plangebied komen volgens de risicokaart geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Buisleidingen

In of in de omgeving van het plangebied komen volgens de risicokaart geen buisleidingen voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant. In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is afstand van het plasbrandaandachtgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10⁻⁶ per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10⁻⁷ of 10⁻⁸ per jaar is.

De paragrafen 4 tot en met 7 van de Regeling Basisnet geven uitwerking aan het Bevt, dat betrekking heeft op ruimtelijke besluiten die voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze transportroutes zijn onder te verdelen in transportroutes die tot het basisnet behoren (de zogenaamde basisnetroutes) en transportroutes die niet tot het basisnet behoren (de zogenaamde transportroutes, niet zijnde basisnetroutes). Volgens de definitiebepalingen in artikel 1 van het Bevt wordt onder een basisnetroute verstaan: een krachtens artikel 13 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen weg, binnenwater of hoofdspoorweg. Die aanwijzing gebeurt in artikel 2 van de Revt. Onder een transportroute, niet zijnde een basisnetroute, wordt volgens artikel 1 van het Bevt verstaan: een weg, niet zijnde een basisnetroute, in beheer bij gemeente, provincie of waterschap, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Vervoer over de weg.

Het plangebied is gelegen aan de provinciale weg N562 Maasbree-Roggel. Volgens de Revt is dit geen basisnetroute.

Volgens de provinciale Risicokaart is dit echter wel een transportroute, niet zijnde een basisnet-route. Blijkens de risicokaart bedraagt de PR10-6 contour 0 meter. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen de PR10-6 contour van deze weg.

Binnen 200 meter rondom de infrastructuur (weg, water, spoor) dient het bevoegd gezag bij ruimtelijke relevante besluiten een groepsrisico afweging te maken.

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2012 kunnen reeds woningen worden opgericht in het plangebied. Deze woningen zullen niet dichterbij potentiële omliggende risicobronnen (vervoer van gevaarlijke stoffen over de N562) komen te liggen. Het aantal woningen in het plangebied zal afnemen, waardoor de hoogte van het groepsrisico iets zal afnemen ten opzichte van de maximale mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Vervoer per spoor.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen die van invloed zijn op het plangebied met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Vervoer over water.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen vaarroutes gelegen die van invloed zijn op het plangebied met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.1.6 Geurhinder

Op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2012 kunnen reeds woningen worden opgericht in het plangebied. Deze woningen zullen niet dichterbij omliggende veehouderijen komen te liggen. Omliggende veehouderijen worden dan ook niet aangetast in de vergunde milieuruimte. Het aantal geurgehinderden ter plaatse zal afnemen ten aanzien van de huidige situatie, aangezien het aantal woningen in het plangebied afneemt. Geurhinder is dan ook niet voorzien.

5.1.7 Vormvrije m.e.r.(-beoordeling)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof

van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(- beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt het maximaal aantal te bouwen woningen teruggebracht van 38 naar 34. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). Het schrappen van bouwmogelijkheden valt echter niet onder deze categorie. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. Aangezien de activiteit ook niet voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is een vormvrije m.e.r.-beoordeling eveneens niet noodzakelijk.

5.1.8 Gebiedsbescherming

De realisatie van nieuwe woningen kan voor stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten zorgen. Afhankelijk van de mate van aanvullende stikstofdepositie, zou dit significant negatieve effecten kunnen hebben, waardoor de gunstige staat van instandhouding van beschermde habitats en soorten deze gebieden wordt aangetast. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied is het Leudal op ca. 6,7 km van het plangebied.

⁴ hvj eg 15 oktober 2009, zaak c-255/08 (*commissie tegen nederland*)

Op grond van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) geldt een ondergrens (drempelwaarde) van 0,05 mol per jaar aan stikstofdepositie, die niet relevant wordt geacht. De PAS is niet van toepassing op plannen, maar uitsluitend op vergunningen, maar de daarin aangegeven ondergrens geeft wel een indicatie op basis waarvan kan worden beoordeeld of mogelijk sprake is van een significant negatief effect.

Met Aerius Calculator kan worden berekend of de stikstofdepositie als gevolg van de 34 woningen in het plangebied voor significant negatieve effecten zou kunnen zorgen. In de bijlagen is de berekening met Aerius Calculator opgenomen⁵. Hierbij is uit gegaan (worst case) van de realisatie van 34 vrijstaande woningen. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Dit betekent dat de realisatie van de woningen geen significant negatieve effecten op omliggende Natura2000 gebieden en/of beschermde natuurmonumenten heeft.

5.2 Archeologie

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 Peel en Maas heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Ten behoeve van het voorgaande bestemmingsplan voor 'De Keup' is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is het plangebied archeologisch vrijgegeven. Onderzoek is dan ook niet langer noodzakelijk. Er zullen geen archeologische waarden worden aangetast.

5.3 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden of objecten aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen ter plaatse reeds woningen worden ge-

⁵ AERIUS_bijlage_20151009100537_2DgbTwhvnu

realiseerd. Onderhavige herijking van het bouwplan zal ten opzichte van de huidige toegestane situatie geen negatieve effecten hebben voor eventueel omliggende cultuurhistorische waarden.

5.4 Flora en fauna

Door BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁶. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Voor in de omgeving voorkomende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn geen geschikte nesten dan wel nestlocaties aanwezig binnen het plangebied. Met de ontwikkeling zal tevens geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen overige zwaardere beschermde soorten planten, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna De Keup te Helden, 211x07929, 10 september 2015

5.5 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten op de Roggelseweg. Deze is reeds berekend op de verkeersstroom als gevolg van het huidige bouwplan voor De Keup. Door de verlaging van de woningdichtheid in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen minder toenemen dan was voorzien.

Het parkeren ten behoeve van de woningen zal plaatsvinden in het projectgebied zelf. Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij de CROW norm, publicatie nr. 317. Hiermee geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning en van 1 parkeerplaats per twee-onder-een-kapwoning.. De oprit en garage te samen geldt als 1 parkeerplaats, tenzij er sprake is van een dubbele oprit (minimaal 4,5 meter breed) Dan kan een oprit gelden als 1,8 parkeerplaats/woning.

In totaal is voorzien in 34 woningen. In het plangebied dienen dan ook $(2 \times 34) = 68$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de berm van de straten in het plangebied zelf. In totaal zijn hiervoor ruim voldoende mogelijkheden voor het realiseren van het benodigde aantal parkeerplaatsen. In beide woonstraten zijn namelijk rabatstroken voorzien. Deze zijn weergegeven in het verkavelingsplan, alsmede in de daarbij behorende wegprofielen, welke als bijlagen 2 en 3 zijn opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan.

Gezien het bovenstaande is de realisatie van de woningen niet bezwaarlijk in het kader van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren'.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Waterschap Limburg

Het Waterbeheersplan 2016-2021 van Limburg beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2014. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2016-2021. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties is de stelregel dat sprake is van 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn:

Grondwater en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Bodemopbouw en geohydrologie

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

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 29 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 5 m-mv zou bevinden. Blijkens het uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich op meer dan 80 cm –mv. Uit een nabijgelegen peilbuis van het Dinoloket kan een GHG berekend worden van circa 3,95 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

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

Afwatering

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

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van regenwater mogelijk is indien de doorlatendheid van de bodem (K-waarde) groter is dan 0,03 meter per dag (m/dag).

Ten einde te verzekeren dat de bodem in het plangebied geschikt is voor infiltratie is tevens door Econsultancy een infiltratieonderzoek⁷ in het plangebied uitgevoerd, teneinde het waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen. De in het plangebied aangetroffen bodem is samengesteld uit zwak siltig matig fijn tot zeer fijn zand.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een drietal boringen bepaald. Hieruit blijkt dat de bodem vrij goed tot goed doorlatend is (K waarde 1,0 tot 5,1 m per dag).

Infiltratie hemelwater

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De infiltratievoorzieningen dienen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand te worden aangelegd. In het gebied geldt grondwatertrap VII. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op meer dan 80 cm onder het maaiveld. Dit betekent dat het goed mogelijk is infiltratievoorzieningen boven de GHG aan te leggen.

In de nieuwe situatie zullen maximaal 34 vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen in het plangebied worden opgericht. Aangenomen kan worden dat het dakoppervlak van

⁷ Econsultancy, Doorlatendheidsonderzoek Roggelseweg (ong.) te Helden d.d. 26 oktober 2010, rapportnr. 10071547

hoofd- en bijgebouw per kavel circa 250 m² zal bedragen. Ten aanzien van de erfverharding kan worden aangenomen dat per perceel circa 100 m² erfverharding zal worden aangelegd. Derhalve kan gerekend worden met een verhard oppervlak van circa 350 m² per kavel.

Daarnaast zal ongeveer 5.000 m² aan straatverharding (infrastructuur) in het plangebied worden aangelegd.

Afwateringssysteem

Volgens de voorkeurstabel uit de brochure dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=10 (50 mm) met een doorkijk naar T=100 (84 mm). Per bouw-kavel betekent dit dat bij een bui van T=10 circa 17,5 m³ afgekoppeld dient te worden en bij een bui van T=100 ongeveer 29 m³. Op de toekomstige percelen is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld infiltratiekratten) op eigen terrein. Deze zullen gedimensioneerd worden op een bui van T=10 en derhalve over een capaciteit van circa 17,5 m³ dienen te beschikken. De infiltratievoorzieningen dienen over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=10. Een bui van 84 mm met kans op voorkomen van eens per 100 jaar mag geen overlast voor derden veroorzaken.

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

De straatverhardingen in het openbaar gebied zullen worden aangesloten op een nog aan te leggen IT-riool. In dit IT-riool zal een bui van 84 mm geborgen moeten kunnen worden. Bij de bepaling van de inhoud van het IT-riool mag geen rekening worden gehouden met de infiltratie van de bodem. Rond het IT-riool zal een infiltratiesleuf worden aangebracht, waarin een drainagepakket zal worden aangelegd dat mede als bodempassage zal fungeren, ten einde eventuele vervuilingen als gevolg van het wegverkeer uit het hemelwater te filteren voordat dit in de bodem infiltreert. De voorziening zal worden gedimensioneerd op een bui van 84 mm.

Bij de dimensionering van infiltratievoorzieningen moet rekening worden gehouden met een bui van 84 mm (T=100). Het verhard oppervlak bedraagt voor de openbare ruimte 5.000 m² en voor de kavels 11.900 m² (34 x 350 m²), totaal 16.900 m². Rekening houdende met een bui van 84 mm moeten de infiltratievoorziening(en) een inhoud krijgen van 1.420 m³. Op de percelen wordt 595 m³ (11.900 m² x 50 mm) geïnfiltreerd. In de openbare ruimte moet derhalve 825 m³ (1.420 m³ - 595 m³) berging worden gerealiseerd.

Op basis van het gewijzigde verkavelingsplan is de infiltratieopgave opnieuw berekend. De uitkomsten van deze berekeningen zijn als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd⁸. Het systeem t.a.v. de berging en infiltratie blijft ongewijzigd:

- Per kavel dient te worden voorzien in een infiltratievoorziening van 17,5 m³ (50 mm) met een overloop naar de openbare ruimte (34 mm).
- Onder de woonstraten wordt een IT-riool (Ø 400 mm) met lava koffer opgenomen.

De berekeningen tonen aan dat met deze voorzieningen wordt voldaan aan de eisen t.a.v. buffering en infiltratie. De uitkomsten uit de berekening zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink of lood.

⁸ Berekening infiltratievoorzieningen, Plangroep Heggen BV d.d. 23 november 2017

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Keup' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen', Groen en 'Verkeer' zijn weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van standaard bestemmingsregels van de gemeente Peel en Maas en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsplanregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Groen

De groenstructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Hier mogen alleen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van groenvoorzieningen.

Artikel 4 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen is een woonbestemming opgenomen. Er zijn in twee fasen maximaal 34 vrijstaande en / of twee-aaneengebouwde woningen inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Voor de bouwregels van de woningen en bijbehorende bouwwerken is een directe relatie gelegd met het beeldkwaliteitplan voor De Keup. Deze gaat voor drie deelgebieden uit van verschillende uitgangspunten ten aanzien van goot- en bouwhoogten, aantal bouwlagen en kavelbreedten. Binnen de woonbestemming dient een centrale ontsluitingsstructuur te worden gerealiseerd waarmee de woningen kunnen worden ontsloten op de voorliggende Roggelseweg.

Er mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,3 meter en met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Onder voorwaarden kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het aan huis uitoefenen van een Bed and Breakfast, voor kamerverhuur en voor mantelzorg.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 7 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. In artikel 8 zijn algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 9) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 10) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Het planvoornemen voorziet in het oprichten van meerdere woningen. Het bepaalde in de Grexwet is op deze ontwikkeling dan ook van toepassing. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas.

Marktkansen bouwplan

In 2012 is het bestemmingsplan de Keup vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het stedenbouwkundig plan en de aanzet tot het bestemmingsplan dateert al geruime tijd hiervoor. Basis voor dat bestemmingsplan is een verkaveling met overwegend (35 van de 38 kavels, zijnde 92%) tussen de 600 m² en 1.000 m².

De marktomstandigheden zijn sindsdien drastisch gewijzigd. De huidige markt vraagt bij (overwegend) vrijstaande woningen om meer differentiatie, een mix van grotere en kleinere percelen. Belangrijke reden hiervoor is dat de consumentenwensen zijn veranderd. Voor een deel van de consumenten is de ambitie nog vaak een vrijstaande woning maar dan op een kleiner perceel. Dit blijkt ook uit de nadere analyse in de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg en uit de verkoop van ruimte voor ruimte kavels elders in de gemeente. Zowel in Maasbree als in het nabijgelegen plangebied 't Hóltje worden deze kavels slechts mondjesmaat verkocht.. Enerzijds vanwege betaalbaarheid en anderzijds vanwege onderhoud. Daarnaast zorgt een grotere differentiatie voor een grotere vraag door een bredere prijsrange.

Teneinde het plan de Keup aan te passen aan de huidige marktomstandigheden en succesvol te kunnen verkopen is een wijziging van het stedenbouwkundig plan dan ook noodzakelijk en wenselijk. Hoewel het aantal woningen in het nieuwe plan in verhouding weinig afwijkt van het geldende plan (34 in plaats van 38 woningen) is in het stedenbouwkundige plan wel rekening gehouden met een verschuiving naar kleinere kavels. In het geldende plan zitten géén kavels van 500 m² - 600 m² en in het nieuwe plan zes. Het aantal kavels van 600 – 750 m² is met meer dan de helft verminderd naar negen kavels. De 15 kavels

met een oppervlakte van 750 m² - 1.000 m² zijn gelijk gebleven. Daarnaast blijft beperkt ruimte voor enkele grotere kavels (drie kavels).

In de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Ruimte voor ruimte zal worden vastgelegd dat het plangebied gefaseerd zal worden gerealiseerd, zodat de eerste woningen zoveel mogelijk grenzend aan bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd en niet in het open veld.

8. DUURZAAMHEID

Algemeen.

Op 18 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas een startdocument met gezamenlijke uitgangspunten voor duurzaamheid vastgesteld. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

1. Duurzaamheid is een toetssteen voor het gemeentelijk handelen.
2. Duurzaamheid moet worden geïntegreerd in beleid en vervolgens in de praktijk worden gebracht.
3. Duurzaamheid moet in ieder voorstel aan de gemeenteraad en het college meegenomen worden. Hierbij vormen People (mens) – Planet (omgeving) – Profit (economie) gezamenlijk de afweging voor duurzaamheid.
4. Het inspiratiekader ontstaat door dialoog in de samenleving.
5. Een WOW-project is een project wat de samenleving enthousiasmeert en mobiliseert.
6. Een revolverend fonds is een duurzame inzet van middelen.
7. De gemeente beperkt zich niet tot alleen een revolverend fonds
8. Naast de inzet van een revolverend fonds wordt ook inzet gepleegd op het creëren van een kenniscentrum (digitaal en fysiek).
9. Er is sprake van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van burgers en overheid.
10. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de kracht van de burger en de verantwoordelijkheid van de overheid.

Duurzaamheid in plangebied De Keup

Duurzaamheid staat al vele jaren hoog op de agenda van BPD/Ruimte voor Ruimte. Het debat in Nederland ging echter jarenlang vooral over de Planet en minder over de People en hun Profit. De consument-burger bleef grotendeels buiten beeld. BPD/RvR verbindt beide aspecten in haar werkwijze: de ambities van professionals worden gekoppeld met de beleving, belangen en behoefte van de consument, voor het meest duurzame resultaat. De mens heeft behoefte aan een goede leefomgeving, een schoon milieu, gezond voedsel als ook aan economische welvaart, veiligheid, vrede en sociale rechtvaardigheid. Het in dit verband ook wel gebezigde “*volhoudbaarheid*” laat direct zien dat deze behoeftes sterk aan elkaar gerelateerd zijn.

Dat meest duurzame resultaat is niet de prestatie die vandaag in de mode is. Want duurzaamheid is *geen statisch* begrip! Integendeel, de wereld verandert voortdurend, waardoor ook de samenhang, behoefte én de kwaliteit van de dingen verandert. Het realiseren van een gezonde en duurzame leef- woon- en werkomgeving voor de huidige en toekomstige generaties vereist een *gezamenlijke* inspanning. Niet slechts wat betreft de inrichting op *wijk*niveau doch ook op individueel *bewoners*niveau.

Een *gezamenlijke* inspanning op basis van het motto: “de bewoner centraal” met bijbehorende uitgangspunten: meer keuzevrijheid voor burgers met blijvende aandacht voor maatschappelijke waarden. Hierbij worden een aantal kernthema’s onderscheiden, namelijk :

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten
- wonen en zorg op maat bevorderen
- stimuleren bewustwording over duurzaamheid
- verbeteren woonkwaliteit/wooncomfort
- groene woonwensen faciliteren.

Woonmilieudifferentiatie in combinatie met veel groen als kwaliteitsdrager bij duurzame woningen worden steeds belangrijker!

Voor de 3 deelgebieden van “De Keup”: Roggelseweg, Het Middengebied en De Buiterrand geldt in de basis het zelfde ambitieniveau ten aanzien van de hier bedoelde Duurzaamheidsaspecten. Doelstellingen die enerzijds gerealiseerd zullen worden op wijkniveau en anderzijds in goed overleg met de individuele bewoners.

Wijkniveau

Een aantal van de door ons te realiseren duurzaamheidsaspecten zijn opgenomen in het bestemmings- en verkavelingsplan:

- a. Bewust is gekozen voor een verkaveling waarbij de wijk zodanig is verkaveld dat elke woning een schuin dak op zuidoost of zuidwest kan hebben waarmee de opbrengst van zonnepanelen optimaal is.
- b. Een verkaveling ook die voorkomt dat er woningen zijn die verplicht oost-west geplaatst moeten worden, wat energie technisch zeer onvoordelig is.
- c. Flexibel opgezette verkaveling bij een dito bestemmings- en beeldkwaliteitsplan zorgen voor een flexibele benadering waarmee de wijk flexibel is en blijft om zich aan te passen aan de vraag van heden en toekomst. De uitbreidingsmogelijkheden geven o.a. ruimte voor woon-werken combinatie en voor (woon-)concepten met meer generaties onder één dak.
- d. De proactief gegeven ruimte in het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan ter stimulering van het gebruik van duurzame en natuurlijke materialen. Zoals de zonnepanelen en sedemdaken op de aan- en bijgebouwen.
- e. De toe te passen LED-straatverlichting en de duurzame materiaal- en begroeiingskeuze van het openbare gebied. Het aangrenzende buitengebied wordt minimaal belicht door de straatverlichting waardoor vogels en vleermuizen hier minimaal hinder van hebben.
- f. Hemelwater van daken wordt niet afgevoerd via rioolbuizen maar in de groene zones opgevangen en geïnfiltreerd. Door de grote kavels is er veel onverhard waardoor veel water direct infiltreert.
- g. Het verbod op het toepassen van niet duurzame materialen zoals de uitlogende materialen zink of lood.

Kavelniveau

Op kavelniveau is de koper de beslisser, maar niet zonder *begeleiding cq verleiding* van de zijde van de ontwikkelaar: de insteek hierbij is de koper zoveel mogelijk te begeleiden in zijn eigen duurzame ontwikkeling.

Veel burgers zijn al (redelijk) milieubewust en op de hoogte van duurzaamheid. Bekend zijn ook de voordelen van duurzame woningen zoals lagere energielasten, een beter wooncomfort, een gezonder leefklimaat en een betere leefomgeving!

Echter, dit geldt zeker (nog) niet voor iedereen. Een *voortschrijdend* bewustwordingsproces wat de ontikkelende partij wij graag – ook voor het plan “De Keup” - wil stimuleren en faciliteren. Dat gebeurt onder andere door te laten zien dat duurzaam niet *Duur* is als wat verder de toekomst in wordt gekeken. Maar juist meer comfort biedt, een toekomst die minder gevoelig is van energieprijzen schommelingen, een betere wereld voor je kinderen achterlaat én uiteindelijk leidt tot een meer courant onroerend goed!

Als (particuliere) opdrachtgever is het altijd een balans maken tussen wat haalbaar en betaalbaar is. Tussen wat een wens is en een vereiste. Ook bij energiezuinige duurzame woningen is dit zeker het geval. Maar voor de woning geldt ook dat sommige dingen maar een keer goed kunnen worden gedaan. Het is voor de opdrachtgever rendabel om verder te gaan dan het bouwbesluit, maar heeft hij nu het geld daarvoor over? En is de keuze van vandaag niet al morgen ouderwets... ?

Structureel onderdeel van de aanpak van (aspirant) kopers is het stimuleren van de toepassing van energiebesparende maatregelen. Een goed onderbouwd verhaal ondersteund met overtuigend documentatiemateriaal zal ertoe leiden dat de kopers – van zowel de kavels als de (voorbeeld-)woningen- tot een zorgvuldige belangenafweging kunnen komen. Een belangenafweging ook waarbij niet alleen het grote (maatschappelijke) belang van energiezuinige woningen belangrijk is, doch zeker ook het voor de koper eveneens belangrijke aspect van de “*waardevastheid*” van zijn onroerend goed.

Goede isolatie, zonnepanelen, CO2 vraag gestuurde ventilatie, vloerverwarming, (hybride) warmtepompen en elektrisch laadpunt zijn daarbij ook logische keuzes.

Maar omdat de koper én de woning lang meegaan zal er in de toekomst zeker een beter alternatief komen voor de huidige energieopwekking. Denk maar aan de mogelijkheden van brandstofcellen, huisaccu's, elektrisch rijden en smartgrid toepassingen. Daarom krijgt de (kavel-)koper ook praktische tips hoe een plug-and-play toekomstvoorbereide woning kan worden gemaakt, waarbij men straks niet in het bouwstof zit. Kortom een woning waarbij met “no- regrets” op de bouw terug gekeken kan blijven worden.

De toekomstige bewoner wordt eveneens geadviseerd in het vinden van eventueel mogelijke aanvullende subsidies voor warmtepompen en zonneboilers (ISDE), de BTW aftrek voor zonnepanelen en de EIA regeling voor bedrijven aan huis. De route in hypotheekland met speciale (meer)leningen zijn uiteraard goed bekend bij onze adviseurs.

Aldus wordt getracht gezamenlijk (nog) hogere duurzaamheidsambities te realiseren dan wettelijk verplicht is én welke uiteindelijk mede in het belang zijn van een courant pand én een courante wijk !

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan betreft de herijking van een bestaand bouwplan op grond van een geldend bestemmingsplan, waarbij het toegestane aantal woningen wordt verminderd. Omdat het plangebied is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied volgens POL 2014 is echter toch formeel overleg met de provincie Limburg noodzakelijk.

Het Waterschap Limburg heeft per mail d.d. 4 april meegedeeld geen opmerkingen te hebben, behoudens enkele tekstuele opmerkingen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de planstukken.

9.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor het bouwplan geen inspraakprocedure worden opgestart.

9.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;

- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4 Zienswijzenprocedure / resultaten terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, hebben ter inzage gelegen van 28 december 2017 tot en met 8 februari 2018. Gedurende de termijn van termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Op 5 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

