

**Bestemmingsplan
RvR Locatie HE.005 Loo
te Panningen**

Gemeente Peel en Maas

Plangroep Heggen B.V.
Born, maart 2012

Planidn: NL.IMRO.1894.BPL0002-ON01
Status: ontwerp
Kenmerk: 010.006.KT
Auteur(s): mr. K. Tielen

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	6
2.	Beschrijving bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nota Ruimte	10
3.1.2	Ruimte voor Ruimte-regeling	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	11
3.2.2	POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	12
3.2.3	Provinciale Woonvisie Limburg	13
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Woonvisie Regio Venlo 2011-2015	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Geldende bestemmingsplannen	15
3.4.2	Structuurplan buitengebied Peel en Maas	16
4.	Planbeschrijving	18
4.1	Doelstellingen, visie & uitgangspunten	18
4.2	Uitgelicht	18
5.	Randvoorwaarden en onderzoek	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Milieu	22
5.2.1	Bodem	22
5.2.2	Geluidhinder	23
5.2.3	Luchtkwaliteit	23
5.2.4	Externe veiligheid	25
5.2.5	Milieuzonering en geur	25
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	26
5.4	Natuur en landschap	27
5.5	Flora en fauna	27
5.6	Waterhuishouding	28
5.7	Archeologie	30
5.8	Verkeer en parkeren	33
5.9	Economische uitvoerbaarheid	34
6.	Juridische aspecten	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Inleidende regels	36
6.3	Bestemmingsregels	37
6.4	Algemene regels	38
6.5	Overgangs- en slotregels	38

7.	Overleg, inspraak en procedure	40
7.1	Overleg	40
7.2	Inspraak	40
7.3	Procedure	40

Ingebonden bijlagen:

Bijlage 1 - Principemedewerking provincie Limburg	42
---	----

Losse bijlagen:

- § Econsultancy (mei 2007): Verkennend bodemonderzoek Loo 1A te Panningen, gemeente Helden (rapportnr. 07031211)
- § Heukelom Verbeek (maart 2008): Verkennend natuurwaardenonderzoek locatie Loo te Panningen (rapportnr HD-101.700)
- § RAAP (maart 2008): Plangebied Loo, gemeente Helden; Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en karterend booronderzoek (rapportnr 2636)
- § K+ Adviesgroep (oktober 2008): Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 3 RvR kavels aan de 'Loo' gemeente Helden (rapportnr M7415.402)
- § Gemeente Helden (april 2009): beschikking hogere grenswaarde.

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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

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

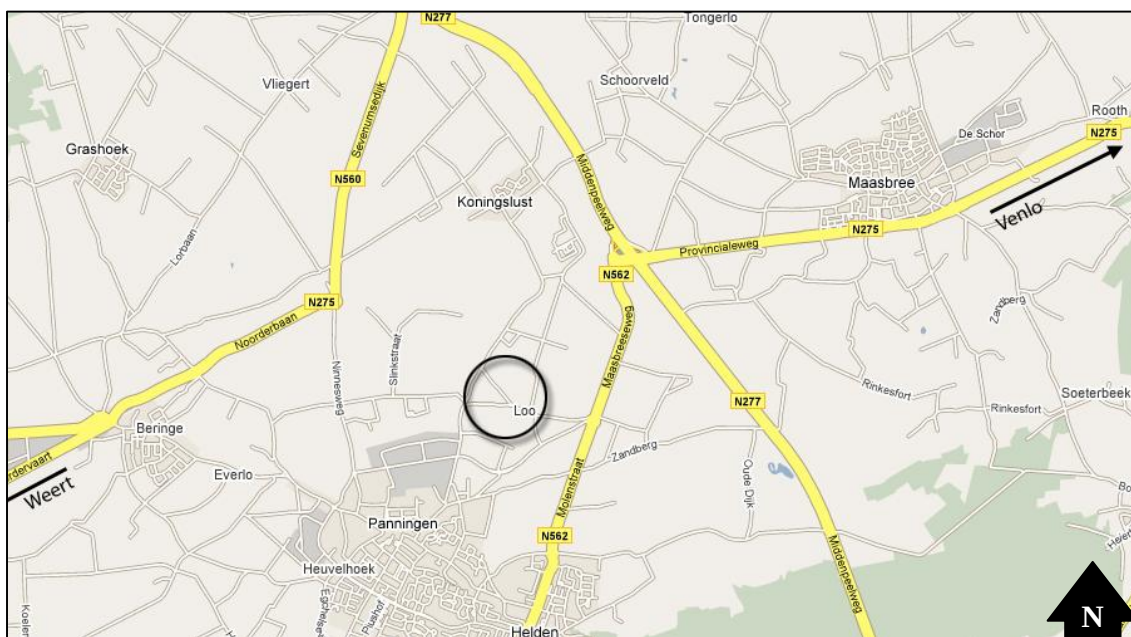
Door Ruimte voor Ruimte Beheer B.V. is een potentiële locatie aan de Loo, in Panningen, in de voormalige gemeente Helden (thans gemeente Peel en Maas), voor de ontwikkeling van drie compensatiewoningen voorgelegd aan de provincie Limburg¹, ter beoordeling van de kansrijkheid ervan. Op basis van de beoordeling door de provincie kan de locatie worden aangeduid als kansrijk.

Voorliggende plantoelichting is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven (uitgangspunten en programma). In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten weergegeven en in het afsluitende hoofdstuk 8 wordt de te volgen procedure beschreven.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Loo in Panningen, gemeente Peel en Maas, en maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied, momenteel in gebruik als weiland wordt aan de noord- én zuidzijde begrensd door de Loo. Aan de oost- en westzijde van het plangebied is (agrarische)bebouwing gesitueerd. Op de hiernavolgende pagina is de ligging van het plangebied weergegeven in een tweetal afbeeldingen.

¹ Provincie Limburg (16 juni 2005), *Principeverzoek Ruimte voor Ruimte tweede tranche*, volgnummer HE005. Maastricht.



Figuur 1.1: ligging plangebied



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied inclusief toekomstige perceelsindeling

1.3 Doel

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Voor het gebied buiten de bebouwde kom moet de gemeenteraad één of meerdere bestemmingsplannen vaststellen. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

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

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

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De voormalige gemeente Helden, waartoe de kern Panningen behoorde, is in januari 2010 met de gemeenten Maabree, Kessel en Meijel samengevoegd tot de gemeente Peel en Maas. De kern Panningen is gelegen tussen de steden Venlo, Weert en Roermond. Volgens cijfers van de voormalige gemeente Helden waren er per 1 januari 2010 circa 7.800 mensen in de kern woonachtig.

Uit de verkenning zoals deze ten behoeve van het in het plangebied verrichte historisch bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.1) is uitgevoerd is gebleken dat het plangebied en haar omgeving, dat is gelegen ten noorden van de historische kern van Panningen, zo'n 150 jaar geleden in gebruik was als agrarisch gebied (weidegronden) en extensief werd bewoond. Tot op heden is dit gebruik niet wezenlijk gewijzigd. Voor zover bekend heeft het plangebied altijd een agrarische bestemming gehad.

2.2 Ruimtelijke structuur

In de hierna volgende afbeeldingen 2.1. tot en met 2.6 zijn enkele foto's van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: westgrens zuidelijk perceel



Figuur 2.1: oostgrens zuidelijk perceel



Figuur 2.3: Loo t.h.v. het zuidelijk perceel



Figuur 2.4: Loo t.h.v. de noordelijke percelen



Figuur 2.5: oostgrens noordelijke percelen



Figuur 2.6: Westgrens noordelijke percelen

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weidegrond. In het plangebied zijn geen gebouwen, wegen of andere verhardingen aanwezig. Aan de noord- en zuidzijde wordt het perceel begrensd door een verharde weg (de Loo). Aan de oostelijke en westelijke zijde grenst het perceel aan de tuinen en erven van de aangrenzend gelegen woningen, en enkele grasperceeltjes. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 0,6 ha.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. In het buitengebied zijn met name agrarische functies gevestigd. Echter ook andere, veelal complementaire functies zoals recreatie, natuur, toerisme en wonen zijn in het buitengebied gesitueerd. In het 'Structuurplan buitengebied Peel en Maas' is het plangebied gelegen in een zone die wordt aangeduid als 'oude, verdichte bouwlanden'. In paragraf 3.3.1 zal nader op deze typering worden ingegaan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid behandeld. Het gaat hier om het ruimtelijke beleid en volkshuisvestingsbeleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte² bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

Het Rijk stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen. Voor de korte termijn is het nodig voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. De concrete invulling laat het Rijk over aan de lagere overheden. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dit betekent concreet dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen. Dus in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. De openheid van het landelijk gebied dient zoveel mogelijk behouden te worden.

In de Nota Ruimte wordt aan provincies de mogelijkheid geboden om een Ruimte voor Ruimte-regeling te ontwikkelen, waarbij ter financiering van het slopen van niet-monumentale of niet-karakteristieke gebouwen in het buitengebied, één of meerdere woningen kunnen worden gebouwd. 'Om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor – en ter financiering daarvan – woningen te bouwen ('ruimte voor ruimte'). De ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Loo sluit derhalve aan bij het Rijksbeleid uit de Nota Ruimte.

3.1.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

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

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

² Ministerie van VROM (april 2004), *Nota Ruimte*. Den Haag.

Voor Noord- en Midden-Limburg is de RvR-regeling uitgewerkt in de partiële streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg². Hierin is het beleidskader opgenomen onder welke voorwaarden compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. Compensatiewoningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en dienen aan te sluiten op bestaande bebouwing.

De locatie Loo (HE 005) is indertijd als principa aanvraag getoetst door de provincie Limburg (brief d.d. 16 juni 2005, zie bijlage 1). Op basis van die beoordeling is gebleken dat de locatie voldoet aan de voorwaarde 'ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend aan de bebouwde kom'. De locatie is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) en is niet gelegen in het waterbergend winterbed van de Maas. Hierdoor is de locatie als kansrijk aangeduid. Vervolgens heeft Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling een verzoek tot vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan ingediend ten einde in het plangebied 3 vrijstaande woningen te mogen laten realiseren. De (voormalige) gemeente Helden heeft hieraan principemedewerking toegezegd. De partiële Streekplanherziening Noord- en Midden-Limburg Ruimte voor Ruimte is inmiddels, met de invoering van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering als zelfstandig beleidsinstrument komen te vervallen en geïntegreerd in het Limburgs Kwaliteitsmenu. In paragraaf 3.2.4 wordt nader op deze POL-aanvulling ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het POL2006³ is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.



Figuur 3.1: uitsnede perspectievenkaart POL2006

Het plangebied is binnen het POL2006 gelegen in het perspectief 'P5a ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme' en het perspectief 'P5b dynamisch landbouwgebied'.

³ Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

Het perspectief 'ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme' (P5a) omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (o.m. in vrijkomende agrarische gebouwen), zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur.

Binnen het perspectief 'dynamisch landbouwgebied' (P5b) streeft de provincie naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Een goede landschappelijke inpassing en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.

Conform het POL2006 is woningbouw niet rechtstreeks passend op deze gronden. De voorwaarden en condities welke gelden ten aanzien van nieuwe rode ontwikkelingen in het buitengebied zijn thans vastgelegd in de POL aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Deze POLaanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. Ten aanzien van voorliggend plangebied is met name het thema kwaliteitsverbetering van belang. In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Dit betreft de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs Kwaliteitsmenu. Op onderdelen zijn de betreffende instrumenten aangepast en verbreed.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ontwikkelingen in het landelijk gebied, waaronder begrepen het perspectief P5a en P5b, mogelijk zijn. De essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. In het Limburgs kwaliteitsmenu zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een aantal categorieën onderscheiden. Onderhavig project valt onder de categorie 'nieuwe (solitaire) woningbouw'.

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen buiten de contour van de kern Panningen. Ten aanzien van het plangebied is eerder een vrijstelling ex artikel 19 WRO aangevraagd. In vergelijking met de in 2009 aangevraagde vrijstelling wordt door middel van voorliggend plan het oppervlak dat ten behoeve van woondoeleinden mag worden gebruikt niet vergroot. De toegestane situering van de toekomstige woningen wijkt niet af van de eerder op grond van de vrijstelling toegestane situering.

Geconcludeerd kan worden dat middels de Ruimte voor Ruimte regeling reeds een kwaliteitsverbetering in groter verband is gerealiseerd. De bouw van de woningen vormt de compensatie voor deze kwaliteitsverbetering. De onderhavige ontwikkeling legt derhalve geen extra ruimtebeslag op een 'landelijke' bestemming. Voorliggend plan is dan ook passend binnen het provinciale beleid als verwoord in het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Het project wordt door de provincie Limburg en de gemeente Peel en Maas dan ook beschouwd als een zogenaamd 'pijplijn' project, zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een nadere compensatieplicht is niet aan de orde.

Conform het 'oude' Contourenbeleid is een bestemmingswijziging van een (agrarisch) perceel naar een woonbestemming in het buitengebied slechts mogelijk indien de locatie is gelegen in een bestaand lint of cluster, of aansluitend aan de contour. Uit de principetoetsing door de provincie Limburg (zie bijlage 1) is reeds gebleken dat het plangebied voldoet aan de voorwaarde 'ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend aan de bebouwde kom'.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Limburg

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendig wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Venlo e.o. is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

Woonregio	Woning- voorraad 1-1-2010	Huis- houdens 2020	Verwachte ontwikkeling voorraad 2010-2010	Huis- houdens 2030	Verwachte ontwikkeling voorraad 2020-2030	Harde plannen 1-1-2010
Venlo e.o.	67	70	+3	71	+1	3

Ten aanzien van deze woonregio, waar de gemeente Peel en Maas deel van uitmaakt, worden de volgende algemene kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

Kwalitatieve opgave

De kracht van de regio zit hem in het geheel: goede samenwerking tussen regiogemeenten, met ruimte voor specifieke lokale belangen, waarbij aanbieders en ontwikkelaars elkaar opzoeken onder regie van de overheid, waarbij wordt geanticipeerd op de wensen van de woonconsument. Dat betekent investeren in de transformatieopgave. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat de huishoudenssamenstelling vergrijsd en het aandeel jongeren afneemt. De woningvoorraad zal hier op moeten worden aangepast. Daarnaast wordt gekeken naar de ambities die de regio heeft om ook nieuwe doelgroepen aan te trekken. Hiervoor zullen met name nieuwe woonmilieus toegevoegd moeten worden.

Kwantitatieve opgave

Het reguleren van de planvoorraad is een aandachtspunt en zeker wenselijk. Het sloopaantal neemt af, terwijl herstructurering een belangrijk instrument is in de transformatieopgave. Na grootschalige sloop in het stedelijk gebied in de voorbije jaren komt de nadruk meer te liggen op kleinschaligere ingrepen, zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van woningen. In de plattelandsgemeenten zal ook kritisch gekeken moeten worden naar de transformatieopgave.

Onderhavig plan voorziet in drie ruimte kavels die zich onderscheiden van het reguliere woningbouwprogramma. Het plan biedt bouwers ruime bouw mogelijkheden, waarbij invulling kan worden gegeven aan specifieke wensen. Gezien de afspraken die zijn gemaakt met de provincie Limburg kan gesteld worden dat het plan past binnen de Woonvisie van de provincie Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

De gemeente Peel en Maas maakt deel uit van de volkshuisvestingsregio Venlo e.o. en heeft samen met de gemeenten Beesel en Venlo een regionale woonvisie⁴ opgesteld.

Panningen wordt in de regionale woonvisie aangemerkt als een leefdorp. De leefdorpen vormen belangrijke woonmilieus in het ommeland, voor zowel de huidige inwoners als woningzoekenden (van binnen of buiten de regio). Bij de leefdorpen is er, in tegenstelling tot de meeste woondorpen, nog de mogelijkheid tot uitbreiding. De komende jaren ligt er een opgave om het levensloopbestendig wonen in de (leef-) en woondorpen ruimer te faciliteren. Op basis van regionaal woonwensenonderzoek in 2008 is in een quickscan per gemeente de vraag naar verschillende woningtypen bepaald. Hieruit blijkt dat er met name behoefte is aan levensloopgeschikte (alle voorzieningen op één woonlaag) huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen. Eengezinswoningen, in zowel de huur- als koopsector met een mindere woonkwaliteit kunnen kwetsbaar zijn in de markt.

Op basis van de concept Provinciale Woonvisie is het benodigde bouwprogramma voor de eigen behoefte van de regio bepaald. Op basis hiervan zijn naar verwachting in de periode 2010 t/m 2019 ruim 3.750 woningen noodzakelijk in de regio, gemiddeld 375 op jaarbasis. Verder zijn er voor de regio ca. 350 woningen gereserveerd voor situering in het buitengebied in de periode 2010 tot 2030. Uitgangspunt is dat elke gemeente minimaal bouwt voor zijn eigen woonbehoefte.

⁴ Companen (2 november 2010), *Woonvisie Regio Venlo 2011-2015*. Arnhem.

De onderstaande tabel geeft de eigen woningbehoefte weer volgens de huishoudensprognose van E'til (2009), voor de drie gemeenten. Dit wil zeggen dat deze aantallen woningen aan de huidige bestaande woningvoorraad moeten worden toegevoegd om te kunnen voldoen aan de eigen gemeentelijke autonome woonbehoefte-ontwikkeling:

Autonome woningbehoefte	Venlo	Beesel	Peel en Maas	Totaal
feitelijk woningen per 1/1/2009 vlgs. CBSI	67% 45.150	8% 5.830	25% 16.740	100% 67.720
2010-2020 volgens gemeentelijke woonbehoefteprognose E'til 2009	50,1% 1.880	11,7% 440	38,2% 1.430	3.750
2010-2030 reservering voor woningen in kader van gebiedsontwikkeling in het buitengebied (van de volgens provincie 1.000 beschikbare woningen in Noord- en Midden-Limburg rekent de regio Venlo op 350 woningen)	Nader te verdelen			350
Totaal				4.100

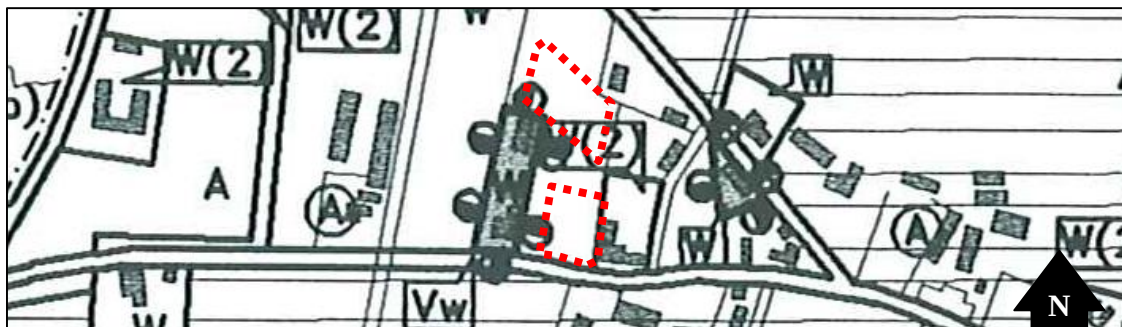
Figuur 3.2: autonome woningbehoefte regio Venlo e.o.

De regio kent naast de vervangingsopgave en de additionele woningbouwopgave nog een aantal ambities in woningbouw. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling heeft de regio vanaf 2010 nog ca. 150 woningen op ruime kavels te realiseren. Het gaat om dure koopwoningen of kavels aan de bovenkant van de markt die voor een belangrijk deel een rol in de regionale of zelfs bovenregionale markt vervullen en in beperkte mate worden afgezet op de lokale markt. De middels voorliggend plan geprojecteerde Ruimte voor Ruimte woningen zijn derhalve ook passend binnen de regionale volkshuisvestelijke kaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geldende bestemmingsplannen

De gronden waarop het project betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing is. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch doeleinden A' en zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, alsmede de opbouw van het landschap. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



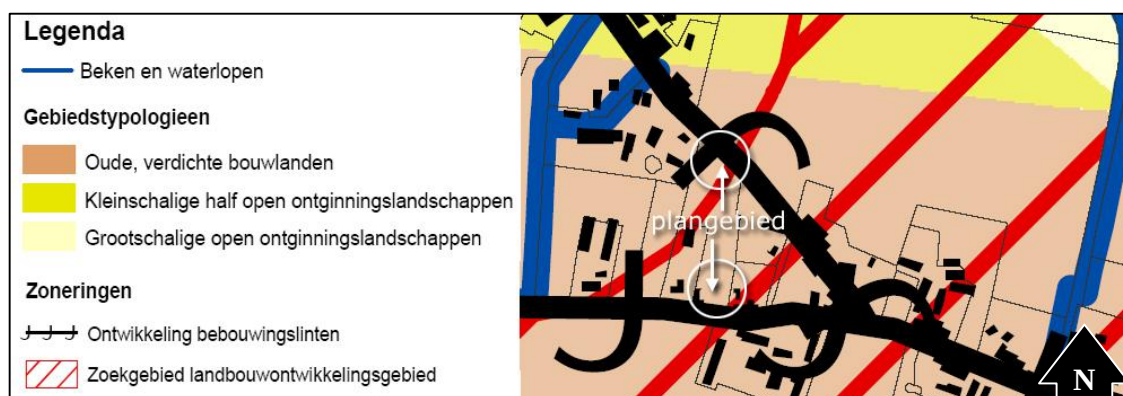
Figuur 3.2: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het oprichten van woningen op deze gronden is niet passend binnen de vigerende bestemmingsplanbepalingen. Derhalve dient ten behoeve van de woningbouwontwikkeling een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld.

3.4.2 Structuurplan buitengebied Peel en Maas

Reeds in 2007 is door de voormalige gemeente Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, welke per 1 januari 2010 de gemeente Peel en Maas vormen, een plan van aanpak vastgesteld ten aanzien van de totstandkoming van een nieuw gezamenlijk bestemmingsplan Buitengebied. Voorafgaand aan, en ten behoeve van dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het 'Structuurplan buitengebied Peel en Maas' vastgesteld op 17 december 2008.

In het Structuurplan Peel & Maas wordt in regionaal verband het toekomstig ruimtelijk beleid verwoordt. Het Structuurplan zal bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op grond van het overgangsrecht in die nieuwe Wro de status krijgen als Structuurvisie zoals bedoeld in de nieuwe wet. Het Structuurplan kent een grote mate van gedetailleerdheid. In het Structuurplan is een strategie voor het buitengebied opgesteld. Hierbij zijn beleidsmatige en feitelijke ontwikkelingen gekoppeld aan gebiedstypen. Zoals in figuur 3.2 te zien is, is het plangebied gelegen in het gebiedstype 'Oude, verdichte bouwlanden'. Daarnaast is de weg de Loo, zowel ter hoogte van het zuidelijke plangebied als ter hoogte van het noordelijke plangebied, aangewezen als een verder te ontwikkelen bebouwingslint. Tot slot ligt er op een deel van het plangebied het zoekgebied 'landbouwontwikkelingsgebied'.



Figuur 3.3: uitsnede Structuurplan buitengebied Peel en Maas

OUDE, VERDICHTTE BOUWLANDEN

Deze gronden behoren tot de vroegste ontginningen, waarbij mensen stukken land geschikt maakten voor landbouw. In de nabijheid van deze oude bouwlanden werden kleine nederzettingen gesticht. Deze nederzettingen zijn uitgegroeid tot de huidige kernen. Omdat de buurtschappen van vroeger rond deze bouwlanden lagen, zie je dat hier tegenwoordig een menging van functies aanwezig is.

De verkaveling in deze gebieden is onregelmatig en niet al te grootschalig. Dit geeft het gebied zijn openheid. Hiermee in contrast staat de verdichting langs de linten. Door een grote verscheidenheid aan functies en de situering nabij de kernen is de druk op deze gebieden groot. Lintbebouwing, bomenlanen, erfbeplanting en groene elementen zorgen voor een afwisselend beeld.

Op ruimtelijk/landschappelijk gebied is het doel het versterken van de landschappelijke karakteristiek welke bestaat uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van

bebouwing) en doorzichten. Daarnaast is het streven om de cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers te behouden en het behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar de relatief open akkers.

ZOEKGEBIED LANDBOUWONTWIKKELINGSGEBIED

Het zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. De inplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven staat hier centraal. Nader onderzoek naar de definitieve begrenzing van deze gebieden is in uitvoering.

In de landbouwontwikkelingsgebieden kunnen bestaande intensieve veebedrijven groeien, en is er ruimte voor nieuwe (of verplaatsende) bedrijven. Ruimtelijke concentratie van de intensieve veehouderij in gebieden die zowel bedrijfseconomisch als wat betreft omgevingskwaliteit duurzaam zijn, is hierbij het uitgangspunt.

ONTWIKKELING BEBOUWINGSCONCENTRIES (LINTEN)

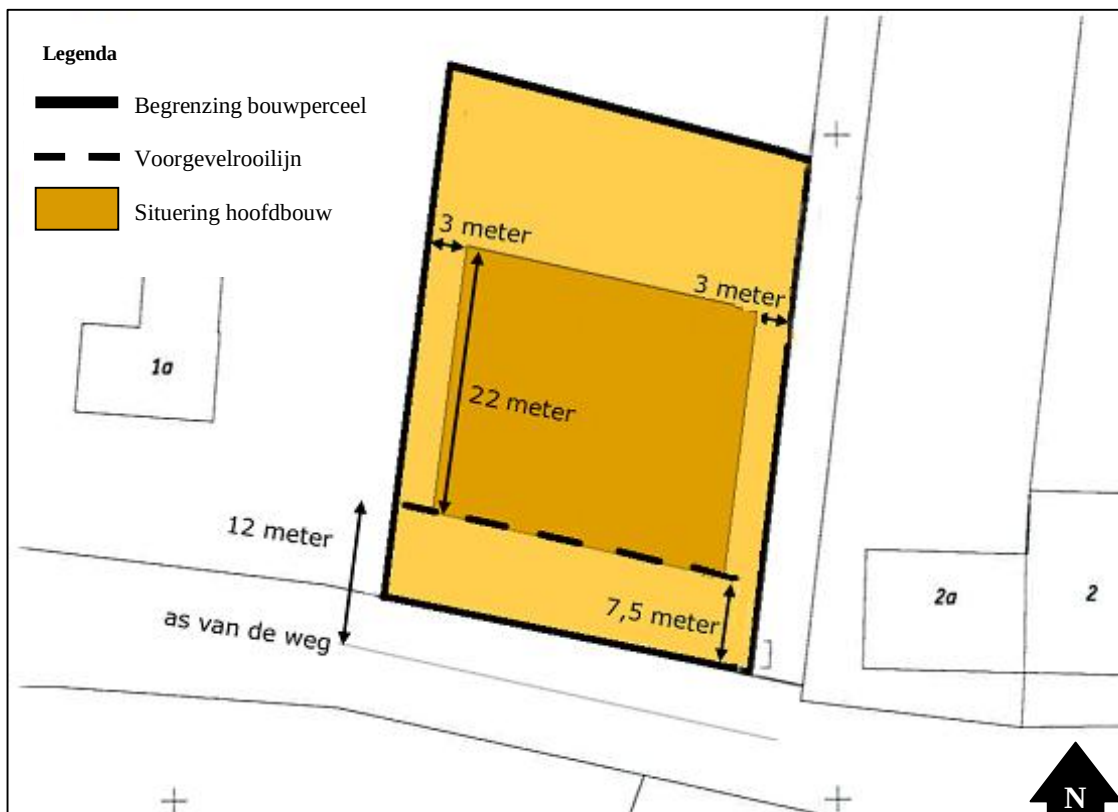
Het beleidsdoel in deze zonering is om linten aan te duiden voor verschillende functionele ontwikkelingen. In bebouwingsconcentraties moeten extra mogelijkheden worden geboden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. Zo kunnen hier buiten de contour (ruimte-voor-ruimte) woningen toegelaten worden. De linten zijn op basis van lokale kennis door de gemeenten bepaald en begrensd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstellingen, visie & uitgangspunten

In de toekomstige situatie zullen, op de momenteel als weiland gebruikte gronden, drie vrijstaande woningen worden opgericht. Momenteel zijn er nog geen ontwerpen van deze woningen beschikbaar. Het zal echter gaan om vrijstaande woningen, landschappelijk ingepast (ingekaderd door erfbeplanting) en passend binnen de bouwvoorschriften van de gemeente Helden. In nu volgende tekst wordt aangegeven welke toetsingskaders voor de nieuwe vrijstaande woningen wordt gehanteerd. In figuur 4.1 is een kaart opgenomen voor het zuidelijke perceel met daarin het bouwvlak voor de hoofdbouw gebaseerd op het beschreven toetsingskader en gebaseerd op het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep.

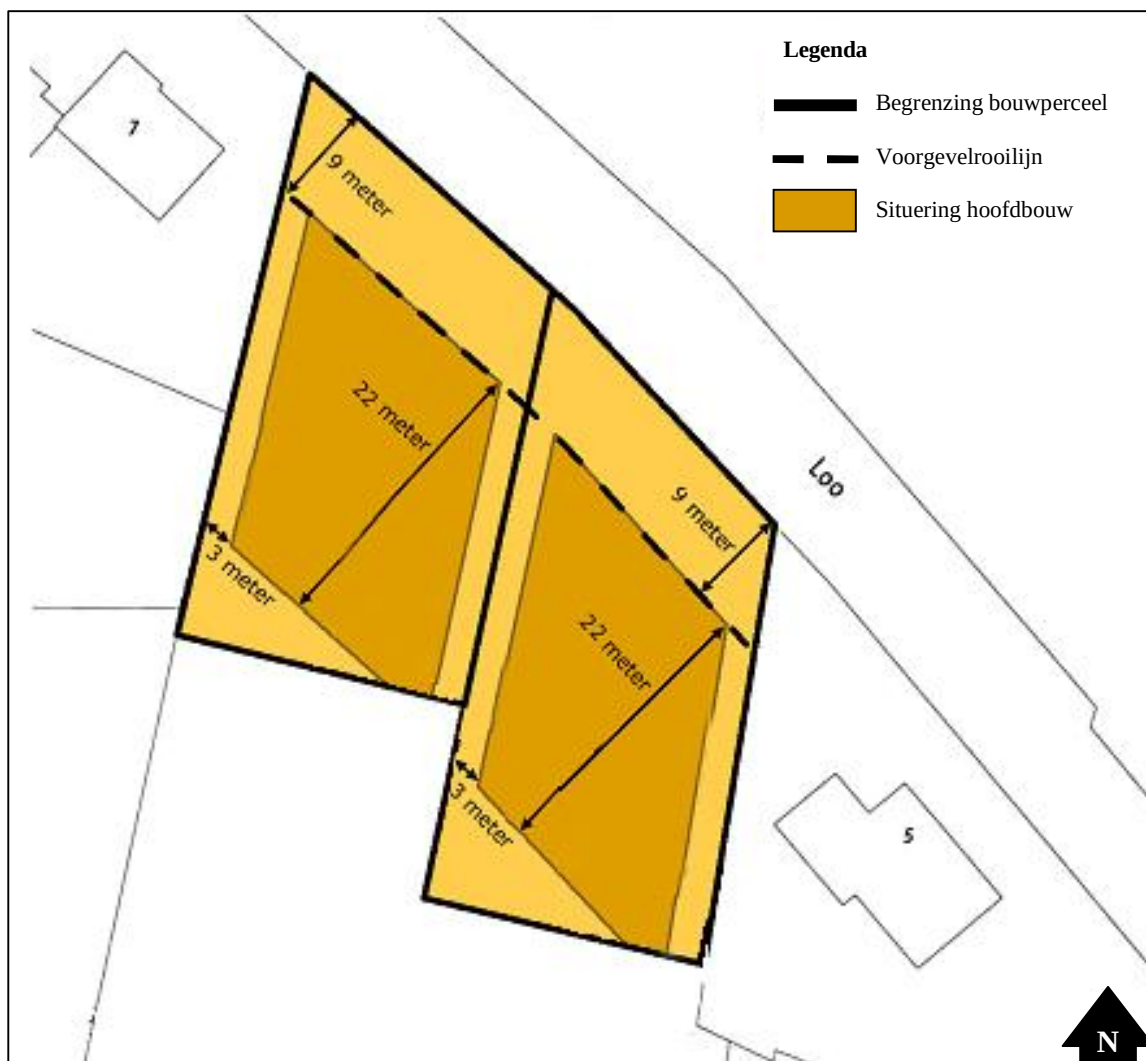
Het plangebied vormt de overgang tussen woning 1a welke op 15,5 meter uit de as van de weg is gelegen en woning 2a welke op 8,5 meter uit de as van de weg is gelegen. Door de gemeente is als eis gesteld dat de nieuwe woning een gevelafstand heeft die het gemiddelde is van de gevelafstand van woning 1a en 2a. Deze afstand, de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning dus, bedraagt 12 meter uit de as van de weg. In het akoestisch onderzoek is berekend dat het geluidsniveau op 12 meter uit de as van de weg 49 dB bedraagt. Deze waarde is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In dit kader is ten aanzien van de bouwkaal in 2009 een hogere waarde vastgesteld. Daarnaast zal er, bij het aanvragen van de bouwvergunning, een onderzoek naar het binnenniveau dienen te worden overlegd waaruit blijkt dat het binnenniveau voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit. De aanvrager van de bouwvergunning is verantwoordelijk voor het (laten) uitvoeren van een dergelijk onderzoek.



Figuur 2.1: inrichting zuidelijk perceel

In figuur 4.2 is een kaart opgenomen voor de noordelijke percelen met daarin de bouwvlakken voor de hoofdbouw, gebaseerd op het beschreven toetsingskader en gebaseerd op het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep. Gezien de akoestische situatie ter plaatse is het doorlopen van een procedure hogere grenswaarden voor deze twee percelen niet aan de orde.

Een aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is eveneens niet nodig voor deze twee percelen.



Figuur 2.2: inrichting noordelijke percelen

4.2 Uitgelicht

BOUWHOOGTE EN BEBOUWINGSOPPERVLAKTE

De bouwhoogte van de woningen in de omgeving varieert tussen één laag met kap en twee lagen met kap. In de bouwregels is opgenomen dat de maximale goothoogte woning 6,5 zal bedragen. Deze hoogte sluit aan bij de woningen in de omgeving.

De percelen zijn elk circa 1.000 m² groot, waarbij het bouwvlak wordt begrensd doordat de hoofdbouw minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens dient te worden opgericht en de woning maximaal 20 meter diep mag zijn. Conform de bebouwingsregels mag niet meer dan 240m² van het perceel bebouwd zijn. Dit betekent dat de versterking slechts beperkt is.

VOORGEVELROOILIJN

De voorgevelrooilijn van de twee noordelijke woningen zal qua afstand tot de as van de weg aansluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande, naastgelegen woningen. Hierdoor wordt het bestaande stedenbouwkundige beeld voortgezet.

De zuidelijk woning wordt gesitueerd tussen twee woningen die een sterk afwijkende gevelafstand hebben ten aanzien van de as van de weg. De nieuwe woning zal hier een overgang / verbinding gaan vormen tussen deze woningen doordat er gekozen is voor een voorgevelrooilijn die een gemiddelde is van beide naastgelegen woningen.

GEVELUITSTRALING

De woningen in de omgeving kenmerken zich door een gevarieerde geveluitstraling. Aangezien er geen concrete bouwplannen zijn, is niet bekend hoe de geveluitstraling vorm zal krijgen. De Commissie Welstand dient echter akkoord te gaan met het bouwplan. Via deze commissie wordt gewaarborgd dat de geveluitstraling zal passen binnen de uitstraling van de woningen aan de Loo.

OMGEVING

De Loo is een straat die zich kenmerkt door de regelmatige aanwezigheid van (agrarische) woningen. Langs de Loo zijn tevens landbouwgronden en kassen gelegen. Er is derhalve sprake van een divers gebied. De nieuwe vrijstaande woningen sluiten aan bij deze uitstraling maar zorgen er niet voor dat de uitstraling van de omgeving verandert.

LICHT/LUCHT/PRIVACY

De vrijstaande woningen worden aan de Loo gebouwd. De afstand tot de omliggende woningen bedraagt circa 10 meter. De woningen worden op dezelfde manier richting de Loo gesitueerd als de bestaande woningen. Gezien deze situering, de maximale bouwhoogte en de afstanden tot de omliggende woningen ontstaan er geen beperkingen ten aanzien van lichtinval, lucht of privacy.

ERFAFSCHIEDING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Vanwege het bouwen in het buitengebied zullen de nieuwe woningen 'landschappelijk' ingepast worden. Dit zal plaatsvinden door middel van een erfafscheiding met een groene/natuurlijke uitstraling van gebiedseigen groen of een inheemse haag. Daar waar er reeds een groene erfafscheiding aanwezig is op een belendend perceel is een groene erfafscheiding niet strikt noodzakelijk, mits de bestaande groene erfafscheiding uit conifeer of laurier bestaat.

5. RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Voordat de gronden kunnen worden overgedragen aan Ruimte voor Ruimte Beheer dient aangetoond te worden dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Hiervoor is door Econsultancy uit Swalmen een verkennend bodemonderzoek⁵ verricht, conform NEN5740. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of er op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is.

VOORONDERZOEK

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

BODEMOPBOUW

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig en matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

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

RESULTATEN ONDERZOEK

De bovengrond en ondergrond zijn licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich boven de bodemgebruikswaarde voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Limburg wordt gehanteerd. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en koper. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

CONCLUSIES

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Aangezien uit de

⁵ Econsultancy bv (2 mei 2007), *Verkennd bodemonderzoek Loo 1a te Panningen, gemeente Helden*. Swalmen. Kenmerk 07031211.

doelmatigheidstoets blijkt, dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging, alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2.2 Geluidhinder

WEGVERKEERSLAWAAI

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen voor 3 bouwplannen in het kader van Ruimte voor ruimte gelegen aan de Loo in de gemeente Peel en Maas.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de te verwachten optredende gevelbelasting c.q. de ligging van de 48 dB geluidscontour vanwege wegverkeerslawaaï van de Loo, een en ander ter bepaling van de bebouwingsmogelijkheden in het kader van de Wet geluidhinder.

De 48 dB geluidcontour ligt op een afstand van 5 meter tot het midden van de weg wat betreft de twee noordelijk gelegen percelen.

Wanneer op beide percelen verder dan 5 meter uit het midden van de weg wordt gebouwd dan worden er in het kader van de Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd.

Wat betreft het zuidelijke perceel is de geluidcontour berekend op een afstand van 15,5 meter tot het midden van de weg. Op 8,5 meter ten opzichte van de as van de weg (deze afstand vergelijkbaar met de naastgelegen woning Loo 2a) bedraagt de gevelbelasting maximaal 52 dB.

Aanvullend is berekend hoe hoog de geluidsbelasting is op 12 meter uit de as van de weg (de toekomstige voorgevelrooilijn). Uit de aanvullende berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de toekomstige voorgevelrooilijn 49 dB bedraagt. De procedure hogere grenswaarde is inmiddels doorlopen.

INDUSTRIELAWAAI

Op een afstand van ruim 200 meter (vanaf het zuidelijke deelperceel) en ruim 300 meter (vanaf de noordelijke deelpercelen) is het bedrijventerrein Panningen gelegen. Op dit terrein zijn diverse bedrijfsvestigingen aanwezig en tevens, conform de Rebis bedrijvenmonitor van de provincie Limburg, nog de nodige kavels uitgeefbaar.

Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijven aanwezig die een dermate grote milieuzonering hebben dat het plangebied hier enige vorm van hinder van zal ondervinden. Het aspect industrielawaaï belemmert de verdere planontwikkeling dan ook niet.

SPOORWEGLAWAAI

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. Akoestisch onderzoek ten gevolge van spoorweglawaaï is derhalve niet nodig.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

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

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

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grensen blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan betreft de oprichting van een drietal woningen. Dit aantal ligt ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen waardoor kan worden gesteld dat voorliggend project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel derhalve geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling van het plangebied.

5.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Uit gegevens van de gemeente Peel en Maas en volgens de Risicokaart Limburg⁶ blijkt dat er geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan de ontwikkeling van de toekomstige woningen kunnen opleggen.

Op circa 600 meter afstand van het zuidelijke deelperceel is een LPG-tankstation gelegen. De afstand tot deze inrichting is echter dermate groot waardoor het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van deze (of een andere) inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

TRANSPORTASSEN

Uit de gegevens van de Risicokaart Limburg en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een weg of waterweg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg⁷ zijn er geen buisleidingen in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid is derhalve geen randvoorwaarde bij de planvorming aan de Loo te Panningen.

5.2.5 Milieuzonering en geur

Op basis van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, 2007)⁸ en op basis van de beschikbare gegevens van de gemeente Peel en Maas is bepaald in hoeverre inrichtingen rondom het plangebied beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu.

BEDRIJVENTERREIN 'PANNINGEN'

Bedrijventerrein 'Panningen' heeft alleen lichte bedrijvigheid (maximaal categorie 3) en legt derhalve geen randvoorwaarden op aan de bouwplannen.

⁶ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (januari 2012)

⁷ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (januari 2012)

⁸ VNG (2007), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

PERCELEN SECTIE V, NUMMER 81 EN 82 (HAARHUIS)

Tussen Loo 1A en 1B worden momenteel schapen gehouden. De omvang van de activiteiten is voor zover bekend niet bedrijfsmatig. Het wél bedrijfsmatig houden van schapen valt onder SBI 122. De hierbij aan te houden richtafstanden zijn 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid. Aangezien de omvang van de activiteiten niet als bedrijfsmatig kan worden gezien zijn ook de te hanteren richtafstanden niet van toepassing.

Het plangebied is op minimaal 20 meter van de schapenwei gelegen. Deze afstand is voldoende groot waardoor de aanwezigheid van de (niet bedrijfsmatige) schapenhouderij geen randvoorwaarden oplegt aan de bouwplannen.

AGRARISCH GEBRUIK

Ten opzichte van agrarische bestemmingen wordt een afstand van 30 meter geadviseerd (jurisprudentie) in verband met het geluid van beregeningsinstallaties en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Volgens gegevens van de gemeente Peel en Maas is volgens het bestemmingsplan fruitboomteelt mogelijk, maar niet aanwezig. Er zijn daarnaast gegevens bekend van beregeningsinstallaties. Het plan frustreert echter niet het gebruik van andere bestemmingen.

GEUR

De Ruimte voor Ruimte locaties vallen buiten de individuele toetsing op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen. Het plan kan derhalve geen inbreuk maken op de milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving.

Omgekeerde werking

Volgens de quickscan is de milieukwaliteit gerelateerd aan de achtergrondbelasting 'goed'. Het college heeft de beleidsregel 'beleidsregel voor medewerking aan principeverzoeken en milieu of bouwvergunningen in de intensieve veeteelt' vastgesteld. Vanuit deze beleidsregel gaat er een omgekeerde werking uit. Vanuit deze omgekeerde werking gezien, moeten woningbouwplannen voldoen aan normen uit de wet geurhinder en veehouderijen. RvR woningen vallen echter buiten dit wettelijk toetsingskader.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt echter ook gekeken naar de aanvaardbaarheid van het woon en leefklimaat. Voor wat betreft de achtergrondbelasting mag er geen sprake zijn van ernstige hinder. Ernstige hinder treedt op vanaf +/- 31.8 OU_e/m³ (milieukwaliteit 'slecht'). De milieukwaliteit is echter, zoals eerder aangegeven als 'goed' te typeren waardoor er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon en leefklimaat.

Op grond van het aspect geur zijn er derhalve geen bezwaren tegen de ontwikkeling van drie Ruimte voor Ruimte locaties aan de Loo.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Aan de oostzijde van het zuidelijke deelperceel loopt een HWA-leiding. Deze ligt exact in de perceelsgrens. Vanwege onder meer erfdienstbaarheid dient er te worden voorzien in voldoende afstand tussen de toekomstige woning en de leiding. Bij het vastleggen van de bestemmingen is hiermee rekening gehouden door het bestemmingsvlak Wonen 1 meter uit de perceelsgrens te leggen.

In en rondom het plangebied zijn verder alleen de reguliere gas, - water, - en elektriciteitsleidingen gelegen. Er zijn verder geen planologisch te beschermen kabels en leidingen aanwezig. Het plangebied is evenmin gelegen in een straalpad

5.4 Natuur en landschap

Volgens gegevens van het natuurloket⁹ is het projectgebied niet gelegen in of nabij gebieden die vallen onder de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Evenmin is het plangebied gelegen in de directe nabijheid van de POL perspectieven Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

5.5 Flora en fauna

Door Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur is in maart 2008 een verkennend natuurwaardenonderzoek¹⁰ uitgevoerd naar het voorkomen van natuurwaarden in het plangebied.

Tijdens het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn in het plangebied geen via de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden buiten het groei- en bloeiseizoen van planten, waardoor het niet mogelijk was een volledig beeld van de in het plangebied voorkomende flora te verkrijgen. Gezien de terreinkenmerken van het plangebied zijn via de Flora- en faunawet streng beschermde plantensoorten echter niet te verwachten. Vervolgonderzoek naar beschermde plantensoorten is dan ook niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn enkele vogelsoorten waargenomen. Deze waarnemingen zijn echter gedaan buiten het broedseizoen en daardoor niet essentieel voor de voorgenomen ingreep. Alle vogels (ook akker- en weidevogels) zijn echter wettelijk beschermd via de Flora- en faunawet. Daarom dient bij de werkzaamheden met het volgende rekening te worden gehouden:

- § Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen de werkzaamheden in het plangebied bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden.
- § Afhankelijk van de weersomstandigheden komen diverse vogelsoorten ook buiten het broedseizoen al of nog tot broeden. Om zeker te zijn, dat de werkzaamheden in het plangebied zonder problemen kunnen worden uitgevoerd, wordt geadviseerd om het plangebied minimaal één week voor aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog/bioloog te laten controleren op de aanwezigheid van broedlocaties van in het plangebied voorkomende vogels. Deze controle dient in ieder geval bij werkzaamheden in het broedseizoen te worden uitgevoerd en wordt ten strengste aangeraden bij werkzaamheden in de periode van 15 juli tot en met eind september. Daarbuiten zijn de weersomstandigheden bepalend voor de mogelijkheid tot het aantreffen van broedgevallen. Indien nesten worden aangetroffen, dienen in een voor de soort specifieke zone rond het nest geen werkzaamheden te worden uitgevoerd, totdat de jongen het nest hebben verlaten. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populaties van de in het plangebied broedende vogelsoorten komt zodoende niet in gevaar.

Ten aanzien van de overige soorten dient alleen met vleermuizen rekening te worden gehouden. In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen te verwachten en daarnaast biedt de omgeving van het plangebied voldoende migratieroutes en foerageergebied. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen en andere diersoorten in het plangebied hoeft dan ook niet plaats te

⁹ www.natuurloket.nl, juni 2007

¹⁰ Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur (31 maart 2008), *locatie loo te panningen, verkennend natuurwaardenonderzoek*. Gulpen.

vinden. De gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen en te verwachten diersoorten zal door de voorgenomen ingrepen niet in gevaar komen.

5.6 Waterhuishouding

WATEROVERLEG

Ondanks de te volgen procedure heeft het plan, vanwege het beperkte oppervlakte van de uitbreiding van de verharding (minder dan 2.000 m², niet te worden aangemeld bij het Waterschap Peel en Maasvallei. De gemeente Peel en Maas is conform de ondergrens watertoets, per brief van 18 oktober 2006¹¹ van het Waterschap Peel en Maasvallei, zelf bevoegd gezag voor de watertoets. Het project wordt derhalve niet aangemeld bij het Waterschap Peel en Maasvallei ter verkrijging van een wateradvies.

WATERBELEID

Waterbeleid 21^{ste} eeuw: anders omgaan met water (wb21)

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

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 maakt het plangebied géén deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden.

Gemeentelijk beleid

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

HUIDIGE SITUATIE

Afwatering

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Verharding ontbreekt binnen het plangebied. De volledige oppervlakte van het plangebied wordt derhalve in de huidige situatie gebruikt voor de infiltratie van regenwater dat valt binnen het plangebied. Daarnaast is er aan de straatzijde bij het zuidelijke deelperceel een bermsloot aanwezig. Deze sloot wordt voornamelijk gebruikt om het regenwater dat valt op de openbare weg in te bergen en af te voeren. Aan de noordzijde van het plangebied ontbreekt een bermsloot.

Bodemverontreiniging

Econsultancy bv heeft een verkennend bodemonderzoek¹² uitgevoerd op de locatie Loo te Panningen (zie ook paragraaf 4.2.1). De bovengrond en ondergrond zijn licht verontreinigd met PAK. Het PAK-gehalte bevindt zich boven de bodemgebruikswaarde voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Limburg wordt gehanteerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Aangezien uit de doelmatigheidstoets blijkt, dat saneringsmaatregelen niet doelmatig zijn, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en

¹¹ Waterschap Peel en Maasvallei (18 oktober 2006), *Wijziging watertoetsprocedure voor kleine ruimtelijke plannen*. Venlo.

¹² Econsultancy bv (2 mei 2007), *Verkennd bodemonderzoek Loo 1a te Panningen, gemeente Helden*. Swalmen. Kenmerk 07031211.

bestaan er géén milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging, alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Grondwater

Het grondwater is in het kader van het verkennend bodemonderzoek bemonsterd. De grondwaterstand is hierbij bepaald op 1,8 m-mv. Tijdens de grondwaterbemonstering zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Uit de grondwateranalyse blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met chroom en koper. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op de aard en mate van verontreiniging bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Bodemopbouw

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland¹³ uit een hoge zwarte enkeerdgrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Twente.

Geohydrologie

Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie op de Peelhorst. Deze horst wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Peelrandbreuk en aan de noordoostzijde door de Tegelenbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van +/- 15 meter en wordt gevormd door de grove en grindrijke afzettingen van de Formaties van Kreftenheye en Veghel. Op deze fluviale formatie liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de formatie van Twente, met een dikte van +/- 10 meter. Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Kiezeloötiet Formatie. Het bovenste deel van deze complexe eenheid bestaat uit klei met bruinkoolinschakelingen.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt +/- 30 meter + NAP, waardoor het grondwater zich op +/- 2 meter beneden maaiveld zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart¹⁴ in noordoostelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingsgebied.

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Waterkwaliteit

Het project behelst de oprichting van drie woningen. Het merendeel van het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt in Limburg, wordt via het rioolstelsel afgevoerd. Daarom hebben de gezamenlijke waterbeheerders (provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat) de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'¹⁵ opgesteld. Op basis van deze brochure kan bepaald worden hoeveel en op welke manier regenwater op een verantwoorde wijze van de riolering afgekoppeld kan worden en afgevoerd kan worden naar beek en bodem. Bij het afkoppelen van regenwater wordt erop gelet dat hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is gezuiverd wordt. Het uitgangspunt is om al het verharde oppervlak af te koppelen. Om de waterkwaliteit te garanderen

¹³ Stichting voor Bodemkartering (1972), *Bodemkaart van Nederland; kaartblad 58 West*.

¹⁴ Dienst Grondwaterverkenning TNO (1974), *Isohypsenkaart; kaartblad 57 Oost, 58 West en 58 Oost*. Delft.

¹⁵ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater van schoon naar beek en bodem*. Maastricht.

zal er bij de bouw van de woningen geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink of lood.

De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21^e eeuw). Bij verhardingen in nieuwe en bestaande woonwijken gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter (bijvoorbeeld een Wadi). In deze voorzieningen worden de verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Door de toplaag af en toe te vervangen kan er geen bodem- of grondwaterverontreiniging plaatsvinden. Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater, dus door middel van een dynamische buffer. Acceptabel is waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking, ondergronds infiltreren met bodemfilter of boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Door het waterschap wordt diepte-infiltratie afgeraden.

Waterkwantiteit

In de toekomstige situatie zullen drie woningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen (op eigen erf) worden gerealiseerd. Conform de voorschriften die in het toetsingskader zijn opgenomen (zie hoofdstuk 2) zal er maximaal 260 m² bebouwing per perceel kunnen worden gerealiseerd (uitgaande van 1 laag met kap, 750m³ inhoud en 70 m² aan bijgebouwen). Daarnaast zal er sprake zijn van terreinverharding van ongeveer 90 m² (uitgaande van een brede en lange oprit en een fors terras). Er zal dus per perceel in totaal 350 m² verharding worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

Volgens de voorkeurstabel uit de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem' dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=10 (50mm in 27,3 uur bij een afvoer van 1 l/s/ha) met een doorkijk naar T=100 (63 mm in 16,2 uur bij een afvoer van 1 l/s/ha). Voor het plangebied betekent dit dat, per woning (perceel), bij een bui van T=10 circa 17,5 m³ afgekoppeld zou moeten worden en bij een bui van T=100 ongeveer 22 m³.

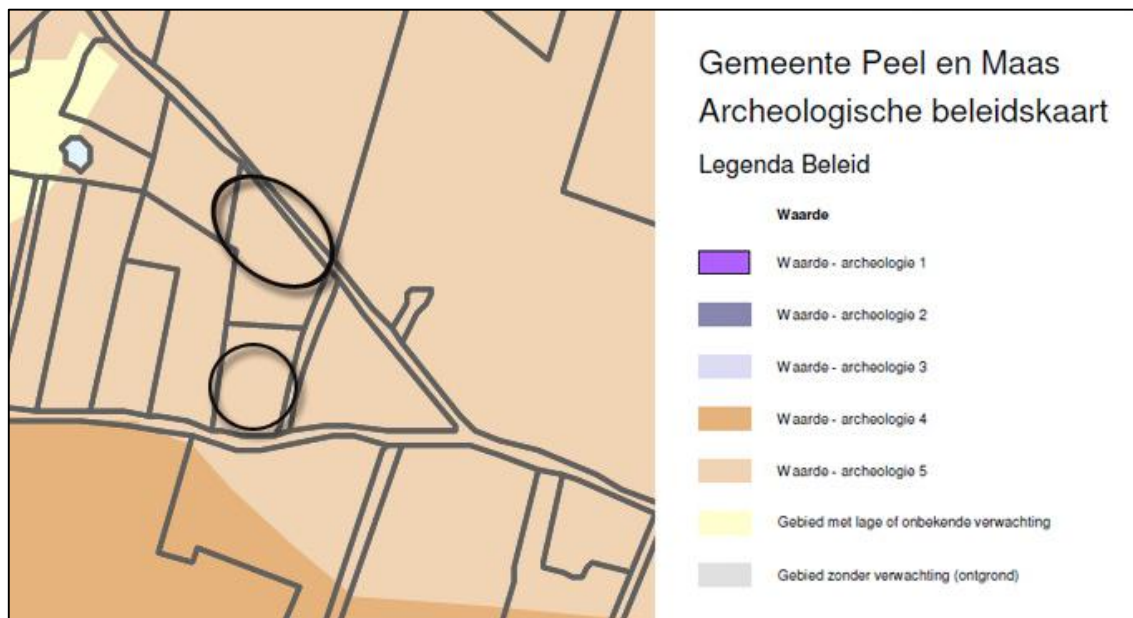
GEKOZEN AFWATERINGSSYSTEEM

Hergebruik wordt niet wenselijk geacht vanwege de relatief hoge bouwkundige kosten die een dergelijke installatie met zich meebrengt. Daarnaast zijn tot op heden de (gezondheids)risico's van een dergelijke installatie niet bekend. Bovendien kunnen waterproblemen optreden wanneer een eventuele reparatie door de toekomstige bewoners verkeerd wordt uitgevoerd. Gezien de tamelijk complexe constructie van de installatie is deze kans reëel.

De drie percelen hebben elk een oppervlakte van 1.000 m². Dit betekent dat op eigen erf voldoende ruimte is voor het regenwater dat valt binnen het plangebied om te infiltreren in de redelijk goed doorlatende bodem (matig fijn zand). Er is voldoende ruimte aanwezig om voor een bui van T=100 en zeker voor een bui van T=10 een infiltratie en/of buffervoorziening te realiseren. Derhalve zal het afstromende hemelwater van daken en de verharding niet op het gemeentelijke riool hoeven te worden aangekoppeld maar zal volledig op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Derhalve wordt het plangebied voor 100% afgekoppeld. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond bestaat uit matig fijn zand. Derhalve de infiltratiemogelijkheden voldoende zijn. Voor het zuidelijk gelegen deelperceel geldt daarnaast dat er tussen het perceel en de weg een bermsloot aanwezig is waar overtollig regenwater op kan worden geborgen en kan infiltreren.

Hoe het watersysteem exact wordt vormgegeven wordt in de bouwvergunningfase in overleg met de afdeling Openbare Werken bepaald. De oprit kan bijvoorbeeld worden voorzien van waterdoorlatende verharding en voor de resterende nodige ruimte kunnen infiltratiekratten (zonder noodoverlaat naar oppervlaktewater) worden gerealiseerd. Een andere optie is om een bermsloot te graven, een wadi aan te leggen of een grote (infiltratie)vijver te realiseren. Daarnaast is er voldoende onverharde ruimte op het perceel om te gebruiken voor directe infiltratie.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de verstoorder de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen veilig te stellen.



Figuur 5.3: uitsnede gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart

De gemeente Peel en Maas heeft ter uitvoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een eigen archeologiebeleid voorbereid. Hiervoor is een gemeentelijke archeologische waarden- en beleidskaart opgesteld. Het plangebied is op deze kaart gelegen in de zone 'Waarde - Archeologie 5'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het plangebied meer dan 2.500 m² bedraagt dient in deze zone voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In dit kader is door RAAP Archeologisch Adviesbureau in maart 2008 een archeologisch bureauonderzoek en een karterend booronderzoek¹⁷ uitgevoerd voor het plangebied aan de Loo. Doel van het onderzoek is het vaststellen of in het plangebied archeologische resten voorkomen of verwacht worden.

Tijdens het veldonderzoek bleek het zuidelijke deel van het plangebied duidelijk lager te liggen ten opzichte van de directe omgeving. Dit deed vermoeden dat in het gebied vergraving/ontginning van de bodem heeft plaatsgevonden. Uit de boringen blijkt dat de bodem behalve in het zuidelijke deel ook in het noordelijke deel van het plangebied verstoord is.

Op basis van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van zowel jager-verzamelaars als landbouwers, waarbij vindplaatsen van jager-verzamelaars bij de ontginning van het gebied waarschijnlijk verstoord zijn geraakt. Ondanks deze verstoring blijft de oorspronkelijke verwachting gehandhaafd. De gaafheid van eventuele vindplaatsen is echter zeer laag. Het veldonderzoek heeft echter geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van

¹⁷ RAAP Archeologisch Adviesbureau (maart 2008), *Plangebied Loo, gemeente Helden; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en karteren booronderzoek*. Weert.

archeologische resten. Omdat de bodem in het plangebied ernstig is verstoord, worden geen behoudenswaardige archeologische verwacht.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen van waardevolle archeologische resten wordt door RAAP ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. De voorgenomen bodemingrepen kunnen, voor zover het de archeologische waarden betreft, zonder beperkingen worden uitgevoerd.

5.8 Verkeer en Parkeren

VERKEERSSTRUCTUUR

Het plangebied is gelegen aan de Loo, welke een snelheidsregime heeft van 60 km/uur. De Loo heeft een straatprofiel zonder trottoirs en parkeerstroken en een wegbreedte van ongeveer 3,5 meter. Momenteel kent de Loo een lage verkeersintensiteit aangezien er weinig verkeersaantrekkende functies langs deze weg aanwezig zijn. Het oprichten van de vrijstaande woningen (met gemiddeld 6 verkeersbewegingen per woning per dag) heeft geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid en het huidige verkeersklimaat.

In het plangebied zijn thans geen wegen aanwezig. Ook in de toekomstige situatie zijn geen wegen in het plangebied voorzien. Middels de realisatie van de drie woningen zal de bestaande verkeersstructuur niet worden aangepast.

BEREIKBAARHEID

Het plangebied is gelegen aan de Loo van waaruit de N562 is te bereiken. Via de N562 is de kern Helden bereikbaar. Tevens is via de N562 de N277 (Middenpeelweg) te bereiken die aansluit op de A67 (Eindhoven – Venlo) en de N275 te bereiken die aansluit op de A73 (Nijmegen – Venlo – Roermond). De bereikbaarheid van het plangebied is derhalve goed.



Figuur 5.2: autobereikbaarheid plangebied

Volgens de ASVV 2004¹⁸ bedraagt de acceptabele loopafstand tot een bushalte met een (inter)locale functie 450 meter. Er is in de omgeving van het plangebied één bushalte aanwezig welke op een afstand van circa 1.000 meter is gelegen (aan de Maasbreeseweg, halte 'Potde').

Bij deze halte stoppen de buslijnen 61 en 62. Lijn 61 (treinstation Weert – treinstation Venlo) stopt dagelijks 2x per uur bij deze halte. De reistijd naar treinstation Venlo bedraagt circa 30 minuten.

Lijn 62 (Beringe – treinstation Venlo) is een 'werkdag' buslijn en rijdt alleen buiten de vakantieperiodes van maandag tot en met vrijdag. De lijn stopt in het eerste deel van de ochtend en gedurende de middag 2x per uur bij deze halte.

De frequentie van de bussen is goed, echter, de halteafstand is meer dan 2 maal zoveel als in het ASVV als acceptabel aangeduid. Concluderend kan derhalve worden gesteld dat de overbereikbaarheid matig is.

PARKEREN

Ten behoeve van de in het plan op te nemen woning dienen parkeerkencijfers te worden gehanteerd. De kencijfers zijn herleid uit de 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' (CROW, 2004). Voor woningen (categorie 'duur', ligging 'in de rest van de bebouwde kom') dienen 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden. Parkeren zal daarbij plaats vinden op eigen terrein, en niet in het openbare gebied. Op het eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

5.9 Economische uitvoerbaarheid

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

Bij een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen indien zij denken door de wijziging van het vigerende bestemmingsplan schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Het risico op een vergoeding van planschade hoort bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van een plan.

Voorliggend planvoornemen betreft een initiatief van Ruimte voor Ruimte Limburg beheer BV. De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Het project zal geheel worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Peel en Maas heeft géén risico of kosten aan de uitvoering van dit project.

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

¹⁸ CROW (april 2004), ASVV; *Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom*. Enschede.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

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

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

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

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

6.2 Inleidende regels

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

Begrippen (artikel 1):

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

Wijze van meten (artikel 2):

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

6.3 Bestemmingsregels

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

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 wordt de bestemming wonen gehanteerd. Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies.

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

- § Bestemmingsomschrijving;
- § Bouwregels;
- § Ontheffing van de bouwregels;
- § Specifieke gebruiksregels;
- § Ontheffing van de gebruiksregels;

§ *Bestemmingsomschrijving:*

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

§ *Bouwregels:*

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

§ *Ontheffing van de bouwregels:*

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze ontheffingen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

§ *Specifieke gebruiksregels:*

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

§ *Ontheffing gebruiksregels:*

Door middel van een ontheffing van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel ontheffing kan

worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via ontheffing geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De ontheffing dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (artikel 4):

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

Algemene bouwregels (artikel 5):

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

Algemene ontheffingsregels (artikel 6):

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 7):

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

Algemene procedureregels (artikel 8):

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

6.5 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht (artikel 9):

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de

bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 10):

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

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het project betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien als de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Aangezien er geen sprake is van nationale belangen hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden met het Rijk. De provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei dienen in het kader van het vooroverleg wel geraadpleegd te worden.

7.2 Inspraak

In de gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad van elke gemeente in Nederland een inspraakverordening dient vast te stellen. In deze inspraakverordening wordt geregeld op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de geringe omvang van het plan en de kleine impact zal voor onderhavig bestemmingsplan geen inspraakprocedure worden gevolgd.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de procedure er globaal als volgt uit:

- § Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas kennis dienen te geven van het feit dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.
- § Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt een openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen, in de Staatscourant, de website van de gemeente Peel en Maas en www.ruimtelijkelijke.nl.
- § Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit.
- § Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door een ieder schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- § Binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- § Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan wordt binnen 2 weken na de vaststelling het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, in een of meer lokale huis aan huis bladen de website van de gemeente Peel en Maas en www.ruimtelijkelijke.nl. Indien er wel zienswijzen zijn ingediend bedraagt deze

termijn 6 weken. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de Provincie, Waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.

BIJLAGE 1: PRINCIPEMEDEWERKING PROVINCIE

DR ✓
HuB ✓

provincie limburg



RvR
2005/279
20.06.05

RvR Limburg Beheer BV
t.a.v. de heer W.P.J. Beursgens
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Afdeling RO
Ons kenmerk 2005/28969
Faxnummer (043) 389 79 77
Bijlage(n) -

Behandeld R. Paulussen
Uw kenmerk 2005/295u
Doorkiesnummer (043) 389 73 95
Maastricht 16 juni 2005

VERZONDEN 17 JUNI 2005

Onderwerp

Principeverzoek Ruimte voor Ruimte tweede tranche (volgnummer HE.005)

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

De locatie is door de rayonplanoloog van de betreffende gemeente zijnde de heer R. Paulussen als principeaanvraag getoetst, uitgaande van paragraaf 9.2.1. van het POL. Op basis van deze beoordeling is gebleken, dat de betreffende locatie wel voldoet aan de voorwaarde ligging in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie, bij voorkeur aansluitend op de bebouwde kom, niet is gelegen binnen de Provinciale Ecologische Structuur (PES) en niet is gelegen binnen het waterbergend winterbed van de Maas.

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

Het onderhavige perceel heeft een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Vanwege de omvang van het perceel (i.c. groter dan 2.500 m²) dient in beginsel een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Echter, indien aangetoond kan worden dat de grootte van het perceel dat bestemd wordt ten behoeve van de bestemming Woondoeleinden kleiner is dan 2.500 m² is geen archeologisch onderzoek vereist. Dit laatste houdt verband met het feit dat er geen archeologische vondsten zijn gedaan binnen een straal van 50 meter rond het perceel.

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

050616-0110

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

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

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

Bankrekening ING
67 94.11.372
Postbank nr. 1060741



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

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

Ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling