

Projectbesluit Molenstraat 139 Helden

Gemeente Peel en Maas

Rapportnummer:	211x03598
Datum:	22 november 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. L. Baars
Projectteam BRO:	Dhr. N. Paree en dhr. P. van den Akker
Trefwoorden:	bedrijf, projectbesluit, Molenstraat, Helden
Beknopte inhoud:	Ten behoeve van de vestiging van een aanhangerhandel aan de Molenstraat 139 is een projectbesluit genomen.

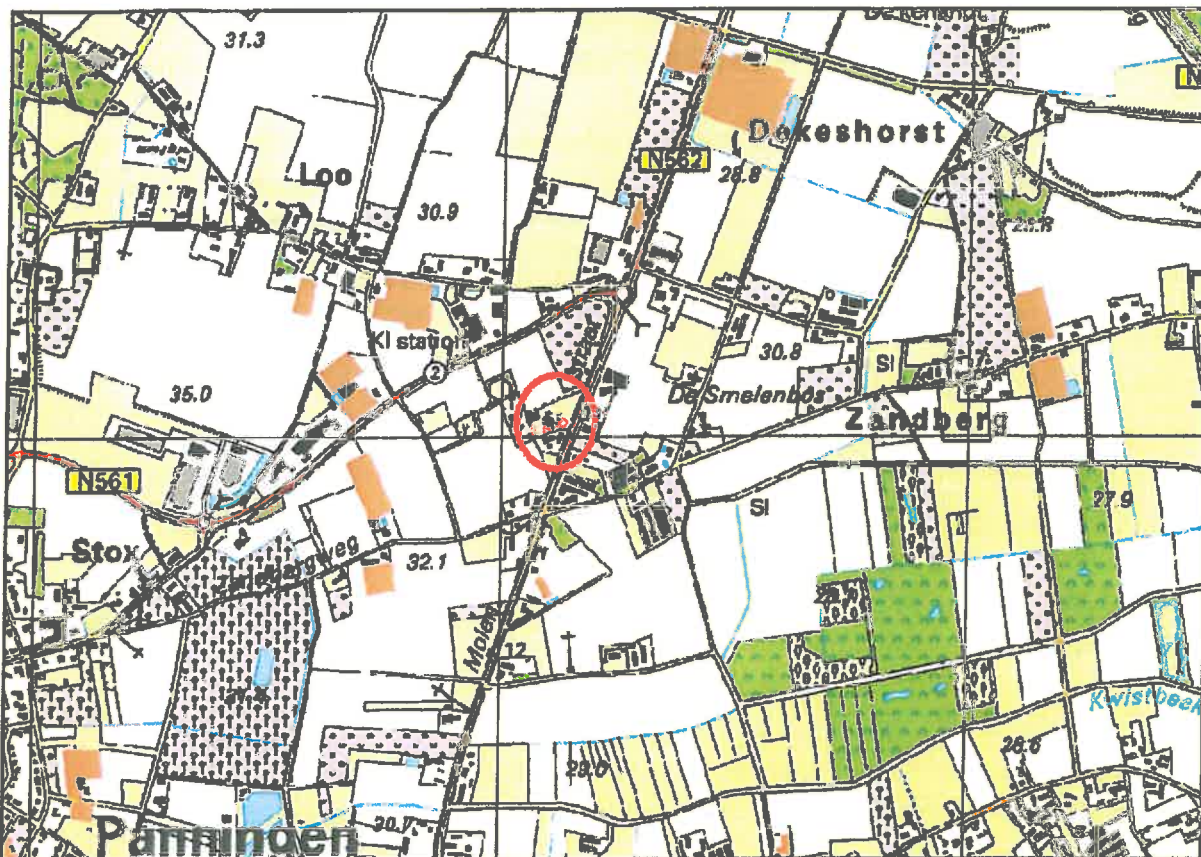
1. Inleiding	3
2. Beleidskader	4
2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Gebiedsprofiel en projectprofiel	10
3.1 Gebiedsprofiel	10
3.2 Projectprofiel	11
3.3 Effecten op middellange en lange termijn	11
4. Onderzoek	12
4.1 Economische uitvoerbaarheid	12
4.2 Milieu	12
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	12
4.2.2 Geluidhinder	13
4.2.3 Luchtkwaliteit	13
4.2.4 Externe Veiligheid	13
4.2.5 Milieuzonering	15
4.2.6 Geurhinder	16
4.3 Natuur en landschap	16
4.4 Flora en fauna	16
4.5 Leidingen en infrastructuur	16
4.6 Cultuurhistorie	16
4.7 Verkeer en parkeren	17
4.8 Waterhuishouding	17
5. Afweging belangen	18
6. Procedure en planstukken	19
6.1 Procedure	19
6.2 Overleg	19
6.3 Planstukken	19
6.4 Toelichting op de analoge verbeelding	19
6.5 Toelichting op de regels	19
 Bijlagen	
Bijlage 1: Verbeelding	22
Bijlage 2: Regels	23

Separate bijlagen:

1. Aeres Milieu, Historisch bodemonderzoek Molenstraat 139 Panningen, AM09295, 12 oktober 2009;
2. K plus adviesgroep, akoestisch onderzoek HOJ Aanhangwagens, Molenstraat 139 te Helden, rapportnummer M9253.401, 22 oktober 2009.

1. INLEIDING

Dhr. J. Joosten van het bedrijf Handelsonderneming Joosten uit Helden heeft het initiatief genomen voor het vestigen van een bedrijf in de verkoop van aanhangwagens op het perceel Molenstraat 139, te Helden. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nummer 241.



Afbeelding 1: Omgeving projectgebied

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Helden, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helden op 16 september 1991 en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 april 1992. Op het perceel ligt een woonbestemming. De gewenste vestiging van een aanhangerverkoop is dan ook op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Het gewenste plan kan wel gerealiseerd worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast kunnen aan het besluit voorschriften (regels) en beperkingen worden verbonden. De ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan. Als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn regels en een verbeelding opgenomen. In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Relatie met het geldende bestemmingsplan;
- Project- en gebiedsbeschrijving;
- Duurzaamheid van het project;
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het project;
- Toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur/ leidingen, monumentale en archeologische aspecten en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- Verrichte onderzoeken;
- Belangenafweging;
- De te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal in gegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Het provinciaal beleid wordt onder andere besproken met behulp van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het gemeentelijk beleid wordt onder andere behandeld middels het geldende bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte van het Rijk zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn 4 nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen die beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging Rijksbeleid

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in een bestaande loods en op het erf bij een woning. Er zijn geen bouwplannen. Het project voldoet aan de wens tot behoud van openheid van het landelijk gebied. Wat betreft het aspect flora en fauna, milieukwaliteit en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Zie ook paragraaf 4.2 en 4.4. Het plan heeft daarnaast geen effecten op de waterhuishouding. Zie ook paragraaf 4.8. Vanuit het Rijksbeleid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

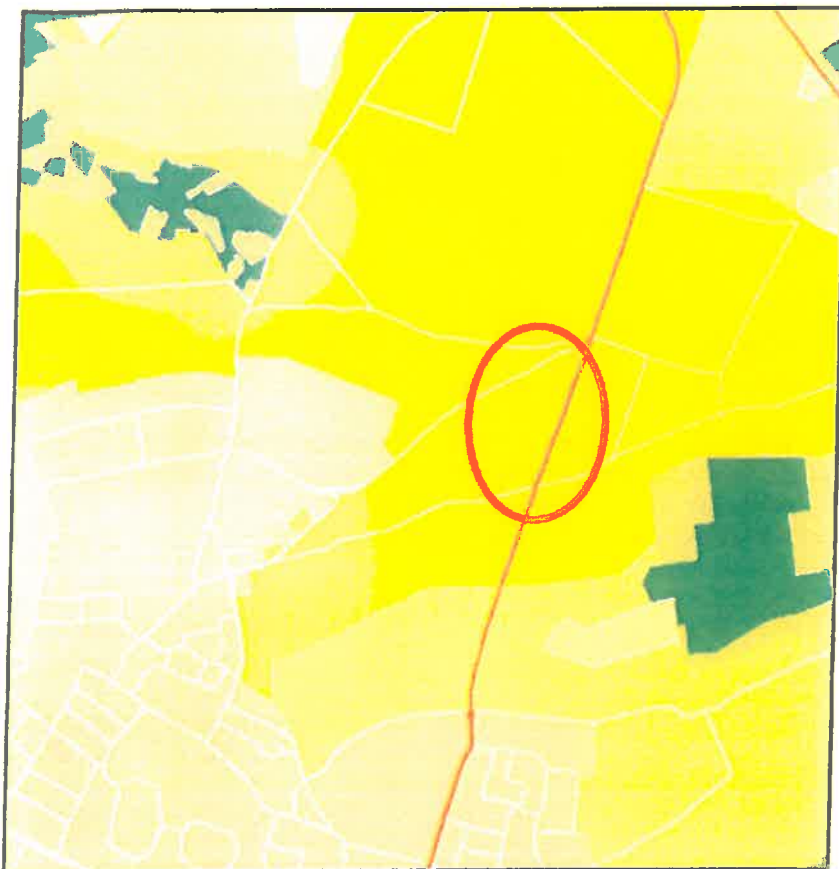
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het 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.

Het POL 2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL 2006, zoals bedoeld in de Wro.

In het POL wordt aangegeven dat nieuwe economische dragers in de plattelandskernen en deels ook op het platteland zelf worden steeds belangrijker geacht, mits ze plaatsvinden in vrijgekomen bebouwing, zij bijdragen aan de kwaliteit van de natuurlijke omgeving, bestaande waarden niet worden aangetast, nabijgelegen functies niet worden aangetast en de bouwmassa niet toeneemt. Naast toerisme en vrijetijdseconomie wordt hierbij gedacht aan kleinschalige dienstverlening.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL 2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Blijkens de perspectievenkaart van het POL 2006 behoort het projectgebied tot perspectief 5b 'Dynamisch landbouwgebied'. Het betreft concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden 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 van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen wordt bij de toepassing van de BOM+ naar de kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau gekeken.



Afbeelding 2: Uitsnede POL kaart perspectieven (Actualisatie 2008)

Toets aan Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het onderhavige project betreft het vestigen van een aanhangerhandel in bestaande bebouwing en op het erf bij een woning. Er vindt geen nieuwbouw plaats. De waarden van de natuurlijke omgeving en de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw worden door deze ontwikkeling niet aangetast. De vestiging van dit kleinschalige bedrijf (een nieuwe economische drager) draagt daarnaast bij aan de vitaliteit van het platteland. Het initiatief past dus binnen het beleid zoals omschreven in het POL 2006.

Contourenbeleid Limburg

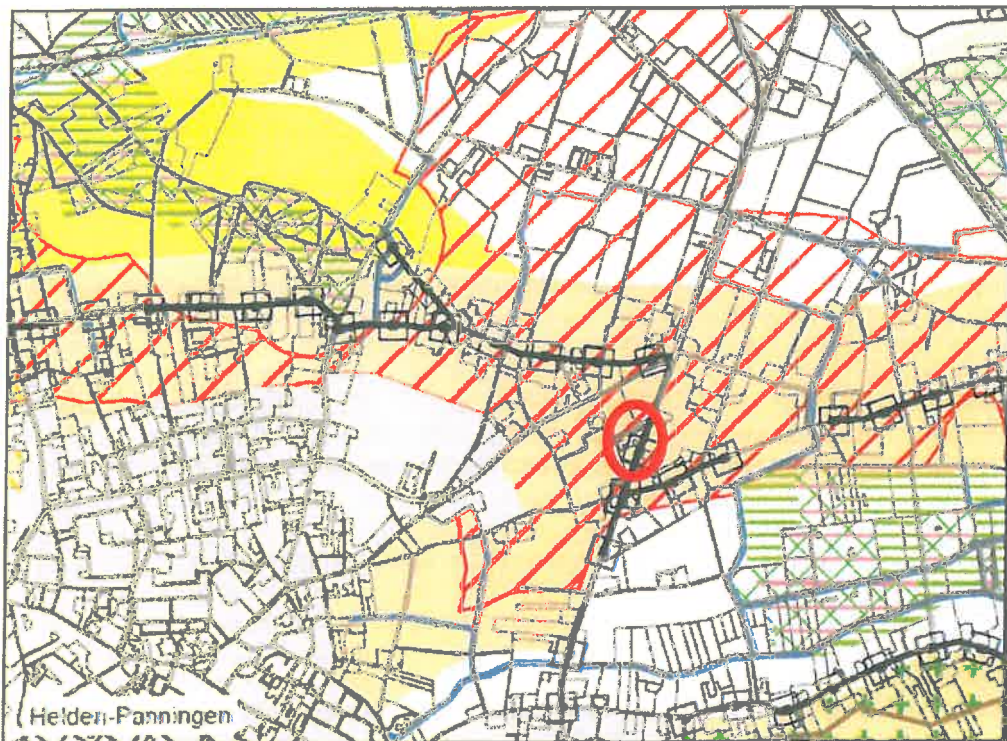
Op 24 juni 2005 is door provinciale staten van Limburg door middel van het vaststellen van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Noord- en Midden-Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. Het perceel aan de Molenstraat 139 te Helden valt buiten de contouren van het Contourenbeleid Limburg, hetgeen betekent dat er in beginsel geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Omdat er bij dit project echter geen sprake is van nieuwbouw, en er geen verdere versterking plaatsvindt, is het contourenbeleid en de bijbehorende VORM regeling niet van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

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

Het plangebied is in het structuurplan Buitengebied Peel en Maas aangeduid als gebiedstypologie, 'Oude verdichte bouwlanden', met de zoneringen 'Ontwikkeling bebouwingslinten' en 'Zoekgebied landbouwontwikkelingsgebied'.



Afbeelding 3. Uitsnede kaart structuurplan 'Buitengebied Peel en Maas

Oude verdichte bouwlanden

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

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende breede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open akkers, vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van economische activiteiten.

Ontwikkeling Ruimtelijk Functioneel;

- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen (ruimte voor ruimte), werken (nieuwe economische drager, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw, met name in de linten;

- binnen de landbouw een ruimte toelating van teeltondersteunende voorzieningen, behalve op de open bolle akkers.

Ontwikkeling bebouwingslinten

Wat betreft de zonering 'Ontwikkeling bebouwingslinten' geldt dat de gemeente in bebouwingsconcentraties extra mogelijkheden wil gaan bieden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen. De linten zijn op basis van lokale kennis door de gemeente bepaald en begrensd. De Molenstraat is aangewezen als een lint.

Er wordt gekozen voor een ontwikkeling van de bouwlanden die samengaat met een verdere verdichting door beplanting, en een versterking van de contrasten op het grensvlak van de bouwlanden en de open ontginningsgebieden.

Ook wordt ingezet op een grotere menging van functies. De bouwlanden zijn bij uitstek de gebieden waar de dynamiek van Helden kan worden geabsorbeerd. Nieuwe economische dragers en recreatieve functies versterken het dynamische karakter van het gebied. Daarom is gekozen voor een ruime toelating van functies in bestaande bebouwing. Grootschalige ontwikkelingen in de glastuinbouw en intensieve veehouderij overstijgen het absorptievermogen van het gebied en dienen in speciale concentratiegebieden plaats te vinden.

Zoekgebied Landbouwonwikkelingsgebied

In het structuurplan Buitengebied Peel en Maas is opgenomen dat er in de beoogde Landbouwonwikkelingslocaties (LOG's) geen nieuwe ruimtelijke functies worden toegestaan die de ontwikkeling van de Intensieve Veehouderij mogelijk kunnen frustreren. Deze voorwaarde blijft van kracht totdat de in voorbereiding zijnde structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw is vastgesteld. Met de vaststelling van de genoemde structuurvisie zal ook de begrenzing van de LOG's, alsmede de concentratiegebieden voor Intensieve Veehouderij en de Glastuinbouw definitief worden bepaald. Voor wat betreft deze twee sectoren zal het structuurplan Buitengebied Peel en Maas door de structuurvisie worden *overruled*. Voor geurhinder zie ook paragraaf 4.2.6.

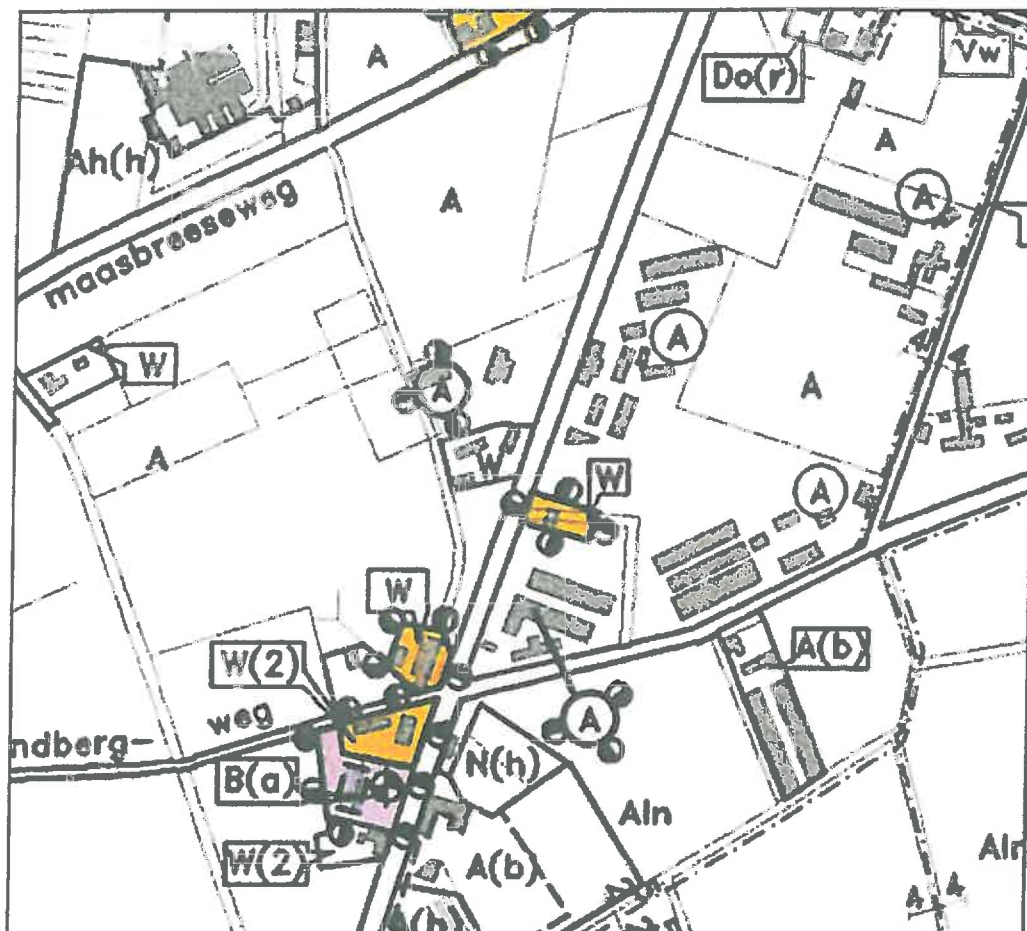
Afweging structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Het project voorziet in het vestigen van een bedrijf in de verkoop van aanhangwagens in een bestaande loods en op het erf bij een woning. Het bijgebouw zal hierbij worden gebruikt als opslagruimte voor de aanhangwagens. Binnen het gebied biedt het structuurplan mogelijkheden voor een verdere vermenging van de functies wonen, werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en verbrede landbouw, met name in de linten. Het projectvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe (geurgevoelige) ruimtelijke functies zoals bedoeld in het structuurplan Buitengebied Peel en Maas. Ook worden de waarden van het omliggende landschap niet aangetast. Het vestigen van een aanhangerhandel is niet strijdig met het structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op het perceel is het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Helden op 16 september 1991 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 28 april 1992.

De gronden hebben de bestemming "Woondoeleinden (W)", overeenkomstig artikel 2.11 van de bestemmingsplanvoorschriften. De betreffende gronden zijn bestemd voor wonen. In artikel 2.11 lid 4 van de planvoorschriften wordt het gebruik van bouwwerken voor (a) ambachtelijke en industriële doeleinden, en (b) detailhandel en groothandel, expliciet aangemerkt als gebruik dat in strijd is met de vigerende bestemming.



Afbeelding 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' art 30 WRO

3. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Helden, ongeveer anderhalve kilometer ten noorden van de kern Helden. Het projectgebied is gelegen aan de Molenstraat 139. De Molenstraat is een regionale ontsluitingsweg met een doorgaande functie. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 80km/u.



Afbeelding 5: Luchtfoto van plangebied.

Ten zuiden van de projectlocatie kruist de Molenstraat de Zandbergweg. Ten noorden van de projectlocatie is een rotonde gelegen die de Molenstraat (N562) met de Loo en Maasbreeseweg verbindt. Verder naar het noorden is een aansluiting van de N562 met de N277 (Middenpeelweg) gelegen. De A67 is gelegen op een afstand van circa 5,5 kilometer.

In het omliggende landschap zijn percelen van verschillende grootten gelegen. Hierdoor heeft het landschap een afwisselende maar open uitstraling.

3.2 Projectprofiel

Het project bestaat uit het vestigen van een bedrijf op het perceel aan de Molenstraat 139. Hierbij blijft de woonbestemming behouden, en wordt aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'aanhangerhandel' detailhandel in aanhangwagens is toegestaan.

Op het perceel bevindt zich een woning met twee voormalige bedrijfsgebouwen die een oppervlakte hebben van in totaal circa 240 m². Voorheen was hier een bedrijf voor recycling en machineverhuur gevestigd. De loods en het erf op het perceel zullen gebruikt gaan worden voor de stalling en de verkoop van aanhangwagens. Omdat de initiatiefnemer de bedrijfsactiviteiten in zijn vrije tijd verricht, zal van een grootschalige bedrijfsvoering geen sprake zijn. Het project bevat geen bouwplan.



Afbeelding 6: Huidige situatie aan de Molenstraat 139.

3.3 Effecten op middellange en lange termijn

Omdat er geen sprake is van een bouwplan, de handel plaatsvindt in bestaande bebouwing en voor het grootste deel op reeds verhard terrein zijn de effecten voor de omgeving minimaal. Er is sprake van enige visuele uitstraling naar de Molenstraat, en een beperkte verkeersaantrekkende werking. Gezien de geringe dichtheid aan (woon)functies in de directe omgeving zijn de effecten voor de omgeving minimaal. In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er voor wat betreft de geluidsuitstraling en voor de verkeersaantrekkende werking geen belemmeringen voor de omgeving zijn.



Afbeelding 7: Nabijgelegen woning aan de Molenstraat 141.



Afbeelding 8: de Molenstraat ter plaatse van de aanhangerhandel.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden voor de bouw van een of meer hoofdgebouwen schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Dit projectbesluit kent geen bouwplan zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Op deze ontwikkeling is de Grexxwet daarom niet van toepassing. De gemeente Helden is daarom niet verplicht alle kosten met betrekking tot een grondexploitatie te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige project betreft verder een particulier initiatief waar geen gelden van de gemeente bij betrokken zijn. Tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

4.2 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn bij de vestiging van de aanhangerhandel.

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu is op de vestigingslocatie een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd.¹ Op basis van de verzamelde historische informatie zijn op de planlocatie geen bodembedreigende activiteiten aan te wijzen. De onderzoekslocatie kan daarom als 'onverdacht' worden beschouwd. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.2.2 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.

Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen en bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen.

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. Voor de Molenstraat, de Zandbergweg en de Maasbreeseweg gelden onderzoekszones van 250 meter van weerszijden van de wegen. De projectlocatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Molenstraat, de Zandbergweg en de Maasbreeseweg.

¹ Aeres Milieu, Historisch bodemonderzoek Molenstraat 139 Panningen, AM09295, 12 oktober 2009

Een bedrijfsgebouw is geen geluidsgevoelig object. De huidige woning op het perceel is in de huidige situatie reeds een geluidsgevoelig object. Naar verwachting zal de verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling niet dermate groot zijn dat als gevolg van deze ontwikkeling de geluidsdruk op omliggende woningen met meer dan 2dB(A) zal stijgen. Er zal dan ook geen sprake zijn van een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en 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;
- 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. 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.

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

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.

Hoewel voor de vestiging van een bedrijf geen specifieke Regeling NIBM is opgesteld, is uit de tabel behorende bij de NIBM Woningbouw- en kantorenlocaties op te maken dat de voorstaande vestiging van een aanhangerhandel aan de Molenstraat 139 in Helden niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woningbouw- en kantorenlocaties

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Conclusie

Ingevolge de Wet luchtkwaliteit dient te worden aangetoond, danwel aannemelijk te worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De Regeling NIBM gaat er van uit dat de bouw van 1500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit komt overeen met circa 7500 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal). Onderhavige vestiging van een aanhangerhandel zal deze grens van 7500 mvt/etmaal niet overschrijden. Het is dan ook aannemelijk dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer is de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.4 Externe Veiligheid

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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze 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. Verspreid liggende woningen en bedrijfsgebouwen zijn beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Er moet daarom worden getoetst worden aan het aspect groepsrisico en plaatsgebonden risico.

Risicovolle activiteiten

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

Externe veiligheid in en rondom het projectgebied

Risicovolle inrichtingen

Uit gegevens van de provincie Limburg (provinciale risicokaart) is naar voren gekomen dat zich op grote afstanden van het projectgebied twee risicovolle inrichtingen bevinden. Het zijn een vulpunt voor autogas van Oliehandel Vissers (600 meter ten westen van het projectgebied) en tankstation/garage Mertens (900 meter ten zuiden van het projectgebied). Het projectgebied ligt buiten de risicozones van deze inrichtingen. De aanhangerhandel zelf is geen risicovol bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De wegen in de nabijheid van het projectgebied waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd zijn de Rijksweg A67, de Molenstraat (provinciale weg N562) en de Middenpeelweg

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

(N277).

De afstand tot de Rijksweg A67 bedraagt circa 5,5 kilometer. De afstand tot de provincialeweg N562 is ca. 20 meter. De afstand tot de N277 is circa 2.000 meter. Deze wegvakken komen niet voor in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour van deze wegen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van deze (beperkt) kwetsbare objecten.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Gezien de afstand tot de Rijksweg A67 en de N277 behoeft voor deze wegen het groepsrisico niet te worden verantwoord. De kwetsbare objecten worden echter binnen 200 meter van de Molenstraat opgericht. Over de Molenstraat zal naar verwachting geen transport met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Door de vestiging van het bedrijf treedt daardoor geen toename op van het groepsrisico ten aanzien van de huidige situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water en spoor

In een omtrek van meer dan 5 kilometer van het projectgebied zijn geen water- of spoorwegen gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding en hoogspanningsleidingen

Volgens de provinciale risicokaart en de gegevens van de NV Gasunie vindt op ca. 240 meter ten oosten van het projectgebied transport plaats van gevaarlijke stoffen per buisleiding. Het projectgebied is niet gelegen in een risicocontour van deze buisleiding. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Conclusie

De aanhanghandel is geen risicovol bedrijf zoals bepaald in het Bevi. Het projectgebied ligt ook niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water, spoor, of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vestiging van het bedrijf in stalling en verkoop van aanhangers.

4.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", 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. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd.

De stalling en verkoop van (aanhang)wagens valt onder de SBIcodes 503 en 504 van de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering", hetgeen betekent dat deze vorm van bedrijfsvoering wordt aangemerkt als een milieubelastende activiteit.

Als richtlijn geldt een hinderzone van 10 meter voor geur en 30 meter voor geluid. De naastgelegen woning aan de Molenstraat 141 is gelegen op een iets kortere afstand dan 30 meter. Om gemotiveerd van de richtlijn voor geluid te kunnen afwijken is door K-Plus adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd.³

³ K plus adviesgroep, akoestisch onderzoek HOJ Aanhangwagens, Molenstraat 139 te Helden, rapportnummer M9253.401, 22 oktober 2009

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsemissie van de aanhangerhandel als gevolg van aanen afrijdend verkeer aan de norm van 50 dB(A) voldoet. De geluidsbelasting voor de omliggende woningen blijft binnen de geldende normen. Op grond van de VNG Milieuzonering is de voorgenomen vestiging van de aanhangerhandel dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen en bedrijfsgebouwen waarin mensen verblijven). Het projectvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies. Het bijgebouw zal worden gebruikt ten behoeve van opslag van aanhangers en is hiermee niet bestemd voor menselijk verblijf. Het bijgebouw is dan ook geen geurgevoelige ruimte. Het aansluitende erf is ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij ook niet aan te merken als geurgevoelig. De vestiging van de aanhangerhandel zal hierdoor de ontwikkeling van intensieve veehouderijen ook niet frustreren.

Conclusie

Het projectvoornemen voorziet niet in de realisering van nieuwe geurgevoelige functies. Voor de vestiging van een aanhangerbedrijf bestaan dus geen belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij.

4.3 Natuur en landschap

Op de POL kaart Groene Waarden (Actualisatie 2008) is te zien dat ten zuidoosten van het projectgebied, op een afstand van ca. 300 meter, enkele bospercelen en graslanden zijn aangewezen als Nieuw Natuurgebied en onderdeel van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) zijn. Gezien de afstand tot deze groene elementen, ca. 300 meter, is het niet waarschijnlijk dat de vestiging van de aanhangerhandel een negatieve invloed zal uitoefenen op deze bospercelen en graslanden.

Op de POL kaart blauwe waarden (Actualisatie 2008) zijn in het projectgebied en in de directe omgeving geen beschermde waarden aangegeven.

4.4 Flora en fauna

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied waar de gebiedsbescherming ingevolge de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Vanuit deze kaders worden er aan het project dan ook geen voorwaarden gesteld.

Beoordeling projectgebied

In het kader van de vestiging van de aanhangerhandel in een bestaande loods en op het erf bij een woning kan worden opgemerkt dat er naar verwachting geen effecten optreden voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna. Het project heeft geen bouwplan en de als stalling te gebruiken loods is momenteel al in gebruik. De buitenopslag vindt plaats op de bestaande terreinverharding, en deels in de tuin bij de woning. Er zullen geen leefgebieden verstoord worden omdat het terrein grotendeels verhard is, en de tuin regelmatig wordt verstoord ten behoeve van het tuinonderhoud. Omdat er tevens geen negatieve effecten optreden voor flora en fauna in de omgeving van het plangebied vormt het aspect flora- en fauna dan ook geen belemmering.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Uit de plankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn er binnen het projectgebied geen leidingen gelegen die een juridisch-planologische bescherming behoeven. Volgens kaarten van de Gasunie is op ruim 300 meter ten oosten van het projectgebied een gasleiding gelegen. Deze leiding is niet van invloed op het projectgebied (zie ook 4.2.4).

4.6 Cultuurhistorie

Archeologie

Als gevolg van de regelgeving rond de nota Belvédère en de implementatie van het verdrag van Malta, dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de belangen van het archeologisch bodemarchief.

Aangezien het project, de vestiging van een aanhangerhandel, geen bouwplan heeft en er geen verstoring van de ondergrond plaatsvindt is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Volgens de kaart van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (Kich) zijn in het vestigingsgebied en de directe omgeving geen beschermde cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.7 Verkeer en parkeren

Door de vestiging van de aanhangerhandel zal, ten opzichte van de huidige woonbestemming, de verkeersintensiteit iets toenemen. De Molenstraat is een regionale ontsluitingsweg met een doorgaande functie. Het is dan ook aannemelijk dat de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (circa 8 voertuigbewegingen per dag) goed verwerkt zullen kunnen worden.

Parkeren ten behoeve van het bedrijf en de bewoners van de woning zal op eigen terrein gebeuren. Rond de bijgebouwen is ruim de gelegenheid voor klanten om te parkeren en om te keren. Voor het meest zuidelijk gelegen bijgebouw alleen al is circa 150 m² beschikbaar voor parkeren en keren van klanten. Hierdoor kan in minimaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien (circa 100 m²), waarbij ruimte is om te keren (circa 50 m²). Om te keren kan tevens om het meest zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw gereden worden. Voor de goede orde wordt vermeld dat gezien de omvang van de bedrijfsactiviteiten het niet waarschijnlijk is dat alle vier de parkeerplaatsen tegelijkertijd zullen worden gebruikt.

Voor wat betreft het leveren van de aanhangwagens wordt vermeld dat deze deels door dhr. Joosten worden opgehaald met een auto, en deels worden deze geleverd met een vrachtwagen zonder oplegger. Deze vrachtwagen rijdt op het eigen terrein tot voor het huis en steekt dan terug langs de noordzijde van kleinste bijgebouw om te keren. De vrachtwagen kan hierdoor weer vooruit de weg op draaien.

Doordat zowel de personenauto's als de vrachtwagens vooruit de weg op kunnen draaien ontstaan geen verkeersonveilige situaties bij het in- en uitrijden van de inrit. Ten aanzien van de aspecten 'verkeer en parkeren' is de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Er is ten behoeve van de vestiging van de aanhangerhandel aan de Molenstaat 139 geen bouwplan. Alle bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden in een bestaande loods en op het erf bij een woning. Een groot deel van de tuin bij de woning zal worden gebruikt ten behoeve van het uitstallen van de aanhangers. Hiertoe is het gras verwijderd en is split gestort. Hemelwater kan hier doorheen infiltreren in de bodem. Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste vestiging van een aanhangerhandel aan de Molenstraat 139 te Helden is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Helden. Tegen vestiging van de aanhangerhandel op deze locatie bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Op rijks- en provinciaal niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locatie aan de Molenstraat is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Voorts worden de belangen van omwonenden niet geschaad.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door middel van het nemen van een projectbesluit kan de realisatie van de aanhangerhandel worden gerealiseerd. Hierbij blijft de woonbestemming gehandhaafd.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de functieverandering ten behoeve van de stalling en verkoop van aanhangwagens niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

In het kader van de procedure voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure te worden gevoerd die wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helden kennis dienen te geven van het feit dat een projectbesluit voor deze locatie wordt voorbereid.

Op enkele punten wordt in de Wro afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van de in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is in de gemeente Peel en Maas gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders (raadsbesluit 25 januari 2010).

6.2 Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. De diensten van provincie en rijk kunnen aangeven dat onder bepaalde omstandigheden geen overleg is vereist.

In artikel 5.1.3 sub e van de Wro is bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit een beschrijving dient te zijn opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken.

6.3 Planstukken

Ten behoeve van het projectbesluit gaat deze ruimtelijke onderbouwing vergezeld van een verbeelding en regels. Deze maken integraal onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing en dienen als toetsingsgrond voor eventuele bouwvragen. De regels en plankaart zijn opgesteld conform het SVBP 2008 en de standaarden van de gemeente Helden. De grens van het projectgebied is IMRO gecodeerd.

6.4 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De bestemming 'wonen' alsmede het bouwvlak en de aanduiding 'aanhangerhandel' zijn weergegeven.

6.5 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het projectbesluit 'Molenstraat 139 Helden' is aangesloten bij de systematiek de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

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 wordt de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld.

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

Hoofdstuk 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. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Ontheffing van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Ontheffing van de gebruiksregels
7. Aanlegvergunning
8. Sloopvergunning
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens 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 bedrijfsbebouwing woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingsvlak vormen. Op een aantal plaatsen valt de bebouwingsgrens samen met de bestemmingsgrens. In dat geval dient de bestemmingsgrens tevens als bebouwingsgrens te worden gezien.

Hier onder worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen (art 3).

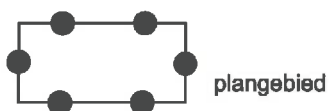
Binnen deze bestemming is het gebruik en de bebouwing van gronden ten behoeve van het wonen en deels voor de aanhangerhandel toegestaan. Ook de bouw van aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan, met in acht neming van de bouwregels die bij dit artikel horen.

Bijlage 1: Verbeelding



Legenda

Plangebied



Bestemmingen bestemmingen



Aanduidingen functieaanduidingen



bouwvlak



maatvoeringsaanduidingen



Gemeente Helden

Projectbesluit "Molenstraat 139 Panningen"

Verbeelding



BRIO
Ruimte om in te leven

getokend: NP/DH

datum: 03-09-09

schaal: 1:1000

project nr: 211x03598

wijz:

formaat: A4

tek. nr: 211x03598 v01

laatste wijz:

status: .

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
I www.bro.nl

Regels Projectbesluit Molenstraat 139 Helden

Inhoudsopgave

Regels

24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.2 bedrijfsploeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, dienstruimten en buitenopslag;

1.3 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.4 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.5 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.6 detailhandel in aanhangwagens

detailhandel in aanhangwagens en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.7 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.8 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.9 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

1.10 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in dagelijkse levensbehoeften;

1.11 kamerbewoning

het gebruik van een (deel van een) hoofdgebouw of bijgebouw door meer dan 2 onzelfstandige huishoudens;

1.12 mantelzorgwoning

woning ten behoeve van het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.13 plan

het projectbesluit Molenstraat 139 Helden van de gemeente Helden;

1.14 plankaart

de plankaart bij het projectbesluit 'Molenstraat 139 Helden' van de gemeente Helden bestaande uit de kaart 211x03598;

1.15 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.16 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.17 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of één huishouden plus maximaal drie personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in hoofd- en bijgebouwen;
- b. detailhandel in en opslag van aanhangwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aanhangerhandel'.
met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;
- b. de inhoud van een hoofdgebouw en bijgebouwen gezamenlijk mag maximaal 1000 m³ bedragen;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling minimaal 12° en maximaal 60° is.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 240 m².

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht
- b. de maximale bouwhoogte mag 5 meter bedragen met uitsluiting van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen;
projectbesluit "Molenstraat 139 Helden" (ontwerp) 7
projectbesluit Molenstraat 139 Helden
- d. in afwijking van het bepaalde sub a mag een overkapping uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen bij woningen als mantelzorgwoning en/of kamerbewoning;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1 sub b;
- d. meer dan twintig aanhangers op het erf stallen of anderszins een te grote zichtbaarheid van de bedrijfsactiviteiten vanaf de openbare weg ;
- e. werkzaamheden ten behoeve van de aanhangerhandel verrichten buiten de loods;
- f. een reclamebord groter dan 1,50 meter hoog en 1 meter breed op het terrein hebben staan;
- g. neon- of andere lichtreclame;
- h. seksinrichtingen;
- i. horecadoeleinden.