

# Bestemmingsplan realisatie vrijstaande woning aan de Bellefleur

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld





# Bestemmingsplan realisatie vrijstaande woning aan de Bellefleur

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05778
Datum:	22 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Joost van Bree
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	Bellefleur, Schrames, vrijstaande woning, inbreiding
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Aan de Bellefleur in Helden, op de rand van het woningbouwgebied Schrames, wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Dit bestemmingsplan geeft de juridisch-planologische haalbaarheid van het bouwplan weer.

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



# INHOUD

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
<b>3. BELEIDSKDER</b>	<b>7</b>
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	12
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>17</b>
<b>5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>	<b>21</b>
5.1 Milieu-aspecten	21
5.2 Archeologie	22
5.3 Cultuurhistorie	22
5.4 Natuur en landschap	23
5.5 Flora en fauna	23
5.6 Leidingen en infrastructuur	23
5.7 Verkeer en parkeren	24
5.8 Waterhuishouding	24
5.9 Duurzaamheid	29
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>31</b>
6.1 Algemeen	31
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	31
6.3 Toelichting op de regels	31
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>

<b>8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE</b>	<b>37</b>
8.1 Overleg	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Procedure	37

**Bijlage 1:**

Quickscan Flora en fauna IVN d.d 3 mei 2012

**Separate bijlagen**

- Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Bellefleur (ong.) te Helden, AM12058, 16 april 2012
- Caubergh Huygen, Milieuaspecten bestemmingsplan Schrames te Helden Kavel: perceel sectie V, nr. 758, 20120403-01, 17 april 2012

# 1. INLEIDING

De heer Thijssen is voornemens om op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V, nr. 758, gelegen aan de Bellefleur (achter de woningen Molenstraat 75-75a), een vrijstaande woning te bouwen. Het perceel ligt aan de grootschalige woningbouwlocatie 'Schrames' vast.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Houbenslag – Schrames – Onderseveld' van de voormalige gemeente Helden is de bouw van de woning niet mogelijk. Omdat de locatie 'Schrames' al jaren in beeld is als grootschalige woningbouwlocatie en de planlocatie hier aan vast ligt, heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woning.



Afbeelding 1: luchtfoto met globale aanduiding plangebied

Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld voor de kavel. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

De toekomstige woningbouwlocatie krijgt een woonbestemming waardoor nieuwbouw van de vrijstaande woning mogelijk wordt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

### **Geldend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan 'Houbenslag – Schrames – Onderseveld'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Helden op 22 juni 1998 .

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied een uit te werken woonbestemming. Het oprichten van een nieuwe woning is pas toegestaan na het rechtsgeldig worden van een door het College vastgesteld uitwerkingsplan. In plaats daarvan is voor deze kavel gekozen voor het vaststellen van een geheel nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader.

### **Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens het bouwplan. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken beschreven en in hoofdstuk 7 is een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg verwerkt en wordt de procedure beschreven.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie ligt op de rand van het grootschalige woningbouwgebied Schrames, aan de Bellefleur (achter de woningen Molenstraat 75-75a). In het gebied Schrames worden in 10 jaar ongeveer 280 woningen gebouwd. In 2005 is gestart met de 1e fase, de bouw van 23 starterswoningen, 14 twee-onder-éénkapwoningen en 14 partiwoningen. In mei/juni 2007 is gestart met het bouwrijp maken van fase 2.

In de huidige situatie ligt het plangebied braak. Tegen het perceel aan ligt een groenstrook die in eigendom is van de ontwikkelaar van het plan 'Schrames'.



Afbeelding 2: woningbouwlocatie Schrames met plangebied (rode cirkel)



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

Voor dit bestemmingsplan zijn geen Rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct van toepassing.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaerwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan zijn geen Rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro direct van toepassing.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, actualisatie 2011**

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 POL2006 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 POL2006, zoals bedoeld in de Wro. Het POL2006 is in 2011 voor het laatst geactualiseerd.

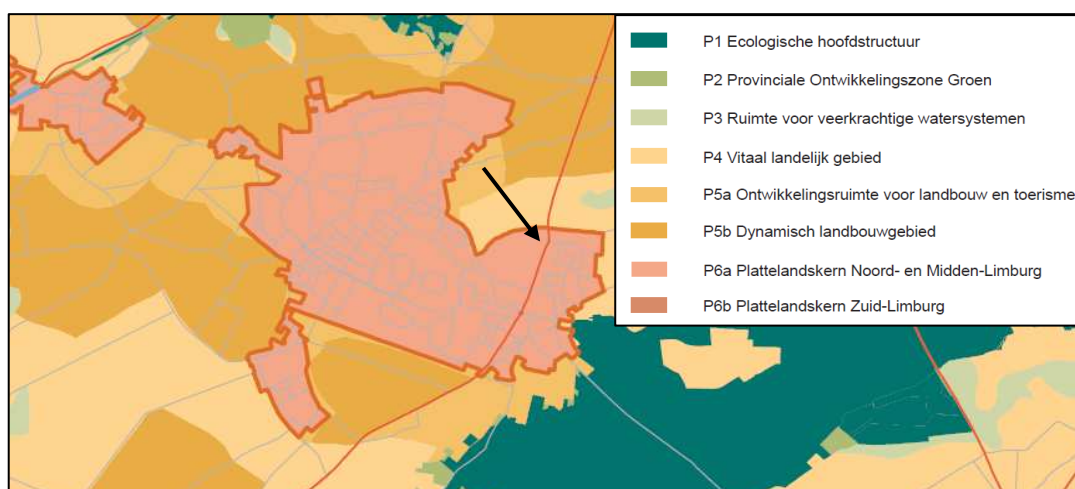
Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

#### *Perspectievenbeleid*

Naast een verdeling in beleidsregio's worden aan het grondgebied van de provincie Limburg, in het POL2006, verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het plangebied tot perspectief 6a, Plattelandskern Noord- en Midden Limburg. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking, en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord en Midden Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ten op zicht

van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b.



Afbeelding 3: uitsnede POL kaart 'Perspectieven', actualisatie 2011

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

#### *Afweging POL 2006*

Onderhavig initiatief behelst de bouw van 1 nieuwe woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Helden-Panningen in Noord-Limburg. De bouw van woningen binnen bestaande kernen (waaronder plattelandskernen in Noord- en Midden Limburg) is speerpunt van het provinciaal beleid. Gezien de ligging binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing. Deze beperkte toename van het aantal woningen in Helden-Panningen is in lijn met het beleid zoals beschreven in het POL 2006.

#### **De actualisatie van het POL**

De provincie Limburg is momenteel gestart met de actualisatie van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Momenteel is niet bekend welke onderdelen wijzigen, laat staan welke wijziging wordt geopteerd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van het vigerend POL. De vaststelling van het POL 2013 is voorzien rond augustus / september 2012. Eventuele benodigde aanpassingen die voortvloeien uit het POL 2013 zullen in dit bestemmingsplan worden verwerkt na vaststelling van het POL 2013.

### **POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

#### *Bundeling in plattelandskernen*

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden-Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

#### *Afweging POL-aanvulling verstedelijking*

De planlocatie is gelegen binnen de contour van de kern Helden-Panningen, in perspectief P6a. Realisatie van de woning is dan ook mogelijk op basis van de POL aanvulling verstedelijking. Zoals vermeld is door de ligging binnen de contour van Helden-Panningen het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

### **Provinciale woonvisie 2011-2015**

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

#### *Regio Noord- en Midden Limburg*

In de visie wordt aangegeven dat in de regio Noord- en Midden Limburg het inwonertal zijn piek heeft bereikt en regiobreed gaat afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8000 woningen zal toenemen.

#### *Afweging provinciale woonvisie*

In de regio Noord- en Midden Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Conform het geldende provinciaal- en rijksbeleid dient dit zo veel mogelijk middels inbreiding te worden gerealiseerd. Onderhavig bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid in de provinciale woonvisie 2011-2015.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

Helden-Panningen is in de Woonvisie Regio Venlo aangemerkt als een leefdorp. Bij de leefdorpen is er, in tegenstelling tot de meeste woondorpen, nog de mogelijkheid tot uitbreiding, zodat de inwoners een wooncarrière kunnen maken. Het leefdorp is dan ook een belangrijk woonmilieu voor de huidige inwoners en woningzoekenden (zowel binnen als van buiten de regio). Binnen de gemeente Peel en Maas is voor woningen binnen de leefdorpen een contingent beschikbaar gesteld van 140 woningen tot en met 2019.

De bouw van de woning past binnen de randvoorwaarden als gesteld in de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Woonvisie + 2010-2015**

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie + 2010-2015 vastgesteld.

De gemeente heeft de ambitie haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier



invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

Omdat de planlocatie is gelegen aan het ontwikkelingsgebied Schrames en hierdoor als onderdeel van het ontwikkelingsgebied kan worden beschouwd wordt de bouw van de vrijstaande woning als passend beschouwd.

Voor de kern Helden-Panningen-Egchel wordt aangegeven dat deze kern een omvangrijke planvoorraad van bijna 900 woningen heeft. Op basis van de ruime planvoorraad zou geen medewerking kunnen worden verleend aan het bouwplan. Om in enkele gevallen toch woningen toe te kunnen staan binnen de contour, heeft de gemeente de beleidsregel 'Woningbouw binnen de contour' vastgesteld.

#### **Beleidsregel 'Woningbouw binnen de contour'**

In de beleidsregel voor nieuwe woningbouwverzoeken binnen de contour, die is vastgesteld op 18 oktober 2011 is bepaald dat in principe alle woningbouwverzoeken worden afgewezen, tenzij er wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden;

- woningbouwverzoeken van particulieren voor de bouw van één burgerwoning (de zogenaamde éénpitters waartegen, naar het oordeel van het college uit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit milieu-overwegingen geen bezwaar bestaat.
- Verzoeken waarop al een positief (principe)besluit is genomen of anderszins in de pijplijn zitten voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en die passen in het gemeentelijk beleid.

Het initiatief omvat de bouw van één woning, waarmee het bouwplan is aan te merken als een éénpitter. Daarnaast zijn er geen belemmeringen van stedenbouwkundige en / of milieuhygiënische aard. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4 en paragraaf 5.1

#### *Voorwaarden*

Wanneer er medewerking wordt toegezegd aan een woningbouwverzoek binnen de contour dan moet er voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen

*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De gemeente Peel en Maas heeft een positief principe standpunt ingenomen ten aanzien van het verlenen van medewerking aan het bouwplan.*

2. Er moet gewaarborgd zijn dat de woning daadwerkelijk op korte termijn zal worden gerealiseerd.

*Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Dit zal geborgd worden in de af te sluiten anterieure overeenkomst. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.*

3. De te bouwen woning moet als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd, of moet voorzieningen bevatten waarmee de woning eenvoudig levensloopbestendig kunnen worden gemaakt.

*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De woning is relatief eenvoudig levensloopbestendig te maken. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.*

4. Er mogen maximaal 20 van deze verzoeken worden gehonoreerd gedurende de looptijd van de Woonvisie.

*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Medio januari 2012 waren nog minder dan 10 verzoeken bij de gemeente in behandeling. Het mondeling akkoord op het principeverzoek is rond die tijd kenbaar gemaakt. Het verzoek past dan ook binnen de 20 toegestane woningen.*

#### **Nota Ruimtelijke kwaliteit**

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Het document is de welstandsnota voor de gemeente.

Het uitgangspunt voor de gemeente is welstandsvrij beleid. In termen van de wetgever betekent dit dat in hoofdzaak geen „redelijke eisen van welstand“ worden toegepast op nieuwe bouwaanvragen.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties. Gebouwen die vallen onder de (Rijks-) monumentenwet vallen buiten het welstandsvrij beleid.

Bij grote ontwikkelingen, of in- en uitbreidingslocaties wordt een nieuwe projectlocatie gebouwd. In een nieuwe ontwikkeling wordt vaak een bepaalde kwaliteit of thema nagestreefd. De mogelijkheden in verschijningsvorm liggen hier nog zo ver uit elkaar dat sturing op hoofdlijnen gewenst is. Aangezien elke locatie zijn eigen kwaliteiten en wensbeelden kent, moet er per locatie beleid worden vastgesteld. Dit wordt gedaan via een robuust beeldkwaliteitplan. Bij een bestemmingsplanwijziging

kan de gemeente een beeldkwaliteitplan vaststellen. Ook voor het uitbreidingsgebied Schrames is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Zie hiervoor de volgende paragraaf. Op deze manier kan er regie worden gevoerd op de ruimtelijke en esthetische kwaliteiten van (grote) projecten.

### **Beeldkwaliteitsplan Schrames**

Door BRO is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het gebied Schrames.

In het rapport worden de belangrijkste onderdelen van de openbare inrichting vastgelegd, zodat het een basis zal vormen voor verdere uitwerkingen. Dit zijn onder andere de wegprofielen, het principe van de hemelwaterafvoer, de boomgroottes binnen de groenstructuur en de materiaalkeuze. Daarnaast is de in het rapport beschreven beeldkwaliteit van de architectuur op hoofdlijnen leidraad voor de realisering van de geprojecteerde bebouwing in het gebied Schrames.

Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de volgende criteria:

- hoofdvorm: 1 tot max. 2 bouwlagen met kap
- situering: de rooilijn ligt min. 4 m uit de perceelsgrens
- materialisatie: metselstenen voor de gevels en pannen voor het dak

Voor de bouw van de woning is aangesloten bij de ontwerp uitgangspunten voor woningen in het gebied Schrames.



## 4. PLANBESCHRIJVING

### Bouwplan

Op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Helden, sectie V, nr. 758, gelegen aan de Bellefleur (achter de woningen Molenstraat 75-75a) willen de initiatiefnemers een vrijstaande woning bouwen. De woning zal worden gebouwd in twee bouwlagen met een kap en zal worden opgericht op circa 4 meter van de Bellefleur.



Afbeelding 5: impressie voorgevel

De goothoogte van de woning wordt circa 6 meter en de bouwhoogte circa 9 meter. Aan de woning vast wordt een berging gebouwd. Daarnaast wordt een carport mogelijk gemaakt. De frontbreedte van de woning is circa 11 meter en de diepte (inclusief lager bouwdeel aan de achterzijde) eveneens circa 11 meter. De grondoppervlakte van de woning is circa 110 m<sup>2</sup>.

De woning aan de Bellefleur is eenvoudig levensloop bestendig te maken door het linker deel achter de hal te af te sluiten met een wand zodat een ruime slaapkamer zal ontstaan. Het gedeelte aansluitend aan de berging kan hierbij worden uitgevoerd als badkamer waarbij alle benodigde aan- en afvoerleidingen direct vanaf de

berging aangesloten kunnen worden op de aanwezige leidingen. Tevens is in de mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van een traplift.

De woning zal worden ontsloten langs de voorliggende weg de Bellefleur. Hiervoor dient een inrit te worden gerealiseerd door het strookje groen. Hiervoor wordt een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van het plan 'Schrames'.

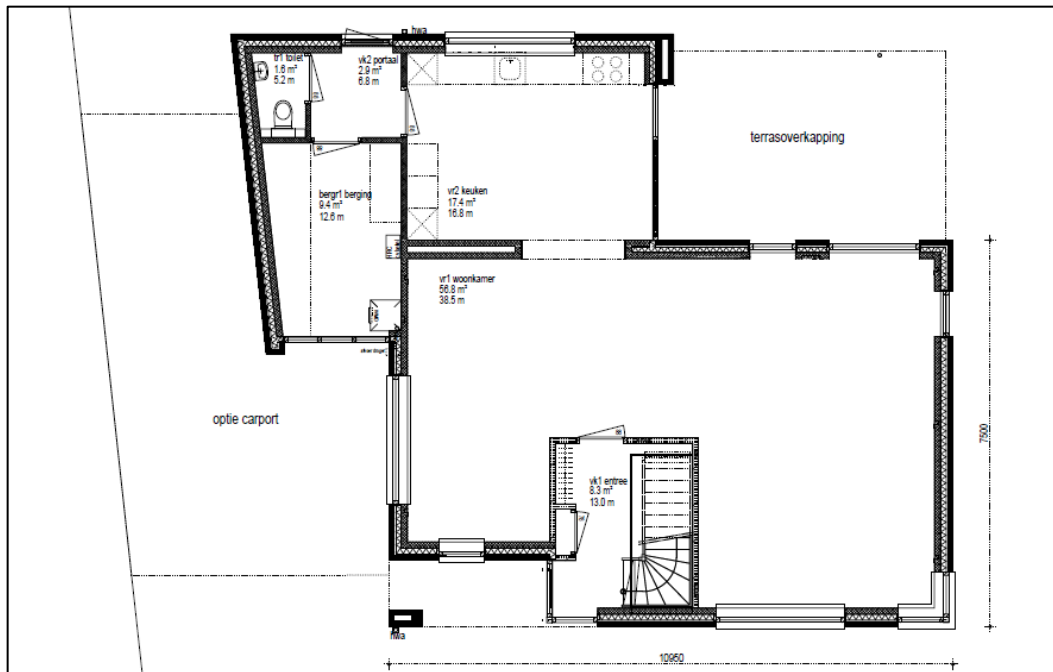
### **Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten**

De woning wordt opgericht aangrenzend aan het bouwplan Schrames. Voor de bouw van de woning zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals bepaald in



Afbeelding 6: impressie achtergevel

het Beeldkwaliteitplan voor Schrames gevolgd. De ontwikkeling past stedenbouwkundig gezien dan ook naadloos in de omgeving. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied waar reeds een omvangrijk bouwplan is ontwikkeld, past de nieuwe woning ook functioneel naadloos in de omgeving.



Afbeelding 7: plattegrond begane grond





## 5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Milieu-aspecten

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Aeres Milieu bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de planlocatie<sup>1</sup>. In het rapport wordt geconcludeerd dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met kwik en xylenen.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreiniging in de grond kan wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### 5.1.2 Quickscan overige milieu-aspecten

Door adviesbureau Caubergh Huygen is een quickscan uitgevoerd naar de milieuaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en wegverkeerslawaaï<sup>2</sup>. In het rapport wordt geconcludeerd dat:

- Het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties fijn stof en NO<sub>2</sub>;
- De grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden als gevolg van het plan;
- Het plangebied niet is gelegen in de 200 meter zone van de N562. Aangezien er sprake is van een zeer laag groepsrisico en er geen sprake is van een relevante toename van het groepsrisico worden ruimtelijke beperkingen, worden risicore-

---

<sup>1</sup> Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Bellefleur (ong.) te Helden, AM12058, 16 april 2012

<sup>2</sup> Caubergh Huygen, Milieuaspecten bestemmingsplan Schrames te Helden Kavel: perceel sectie V, nr. 758, 20120403-01, 17 april 2012

ducerende maatregelen en een nadere invulling van de verantwoordingsplicht niet noodzakelijk geacht;

- De omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor het plan;
- De voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden in het plangebied, waardoor deze geen belemmering vormt voor de realisatie van het bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat de milieu-aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en wegverkeerslawaaï niet belemmerend werken voor het bouwplan. Voor wat betreft de volledige toets aan deze milieu-aspecten wordt verwezen naar de separate bijlagen.

## 5.2 Archeologie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Peel en Maas heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid vastgesteld. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het archeologisch beleid is bepaald dat als de verstoring kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien de verstoring in het plangebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> behoeft voor de bouw van de woning dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

## 5.3 Cultuurhistorie

### Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen

voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Volgens de kaart van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (Kich) is in de omgeving van het plangebied een aantal panden aanwezig die zijn aangemerkt in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project. Deze panden zijn op grote afstand van het plangebied gelegen en kennen geen wettelijk beschermde status. Een negatieve invloed op de (beeld)waarden van deze panden is uitgesloten.

#### **5.4 Natuur en landschap**

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' (actualisatie 2011) blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. De planlocatie ligt in de kern Helden-Panningen aan de rand van een groot woningbouwgebied. Natuur- en of landschapswaarden komen ter plaatse niet voor.

#### **5.5 Flora en fauna**

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Hierdoor treedt regelmatig verstoring op als gevolg van menselijk gebruik, maaien en snoeien van de beplanting. De locatie is voorts gelegen in een kern aan de rand van een groot stedelijk ontwikkelingsproject.

Door IVN in Helden is het plangebied beoordeeld op de aanwezigheid van flora en fauna. Zie hiervoor bijlage 1. Er is geen beschermde flora of fauna aangetroffen.

De bouw van een woning ter plaatse is dan ook niet bezwaarlijk.

#### **5.6 Leidingen en infrastructuur**

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale Risicokaart en blijkens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen leidingen

gen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woning belemmeren.

## 5.7 Verkeer en parkeren

De woning zal worden ontsloten langs de voorliggende weg de Bellefleur. Hiervoor dient een inrit te worden gerealiseerd door het strookje groen. Hiervoor wordt een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van het plan 'Schrames'.

Gezien het profiel van de weg Bellefleur, zal deze de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen (circa 5 mvt/etmaal) goed kunnen verwerken.

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Gezien de omvang van het perceel kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

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

## 5.8 Waterhuishouding

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

### Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

#### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)*

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

#### *Waterschap Peel en Maasvallei*

Het Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn er een aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.

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

#### **Beeldkwaliteitplan Schrames**

In het beeldkwaliteitplan voor Schrames is ingegaan op hoe wordt omgegaan met de waterstromen. Water is een leidend principe bij het stedenbouwkundig ontwerp. In het laaggelegen deel van het plangebied is een retentiebekken aangelegd van

waaruit het water gedoseerd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Kwistbeek. De natuurlijke helling van het terrein maakt afwatering van regenwater van daken en verharding via molgoten naar de retentievijver mogelijk. Hier zal voor het onderhavig plan bij worden aangesloten.

### **Kenmerken van het watersysteem**

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

### **Bodemopbouw**

De globale hoogteligging van het gehele gebied Schrames varieert tussen 31,10 m +NAP in het noorden en 33,80 m + NAP in het zuiden. De hoogteligging van het gebied neemt in zuidelijke richting toe. Van oost naar west is er nauwelijks sprake van een hoogteverschil. De planlocatie ligt aan de noordoostkant van het gebied Schrames.

Uit het veldonderzoek dat is verricht in het kader van de ontwikkeling van het gebied gebied Schrames is de volgende bodemopbouw tot 4m-mv afgeleid: matig tot zeer fijn zand met zwak tot matig siltige bijmenging. Op meerdere locaties in het plangebied zijn op een diepte van 1,6 tot 2,9 m-mv klei- en leemlagen aangetroffen, variërend in dikte van enkele decimeters tot 90 cm.

De doorlatendheid van de bodem is hoofdzakelijk vastgesteld tussen 0,021 en 0,310 m/dag. De gemiddelde waarde bedraagt minder dan 0,1 m/dag. Een doorlatendheid minder dan 0,1 m/dag betekent dat infiltratie zeer moeizaam verloopt. De lemige lagen in de ondergrond zijn hier de oorzaak van.

### **Beschrijving hydrologisch systeem**

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door het Waterschap Peel en Maasvallei en het Waterschapsbedrijf Limburg. In de directe omgeving aan de noordzijde van het plangebied, tevens in de nabijheid van het gebied waar de woning aan de Bellefleur wordt gerealiseerd, bevindt zich de Kwistbeek. Het beekdal van de Kwistbeek is een watersysteem met een specifiek ecologische functie. De Kwistbeek wordt gevoed door kwel en ontspringt in de nabije omgeving van het bestemmingsplan Schrames. Ter plaatse van het bestemmingsplan voor het gebied Schrames komen in de ondergrond klei en leemlenzen voor die karakteristiek zijn voor de waterhuishouding van het gebied. Om het natuurlijk systeem te handhaven, dienen deze lenzen intact te blijven.

### **Droogweerafvoer**

De droogweerafvoer van de woningen in het plan Schrames wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel in Helden van waaruit het verder wordt getransporteerd naar de Riolwaterzuiveringsinstallatie van het Zuiveringschap Limburg. Voor de nieuwe woning aan de Bellefleur zal hierbij worden aangesloten.

### **Hemelwaterafvoer**

Zoals eerder genoemd bestaan er binnen het gebied Schrames geen mogelijkheden om neerslagwater in de bodem te infiltreren. De doorlatendheid van de bodem is daar onvoldoende geschikt voor. Een open retentiebuffer is wel mogelijk. Vanuit deze buffer kan het water gedoseerd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater van de Kwistbeek. De lozing op de Kwistbeek mag niet meer bedragen dan 1 l/s/ha ofwel 5 l/s.

Het bassin heeft een oppervlak van 1.800 m<sup>2</sup> bij normaal peil en bij een toelaatbare tijdelijke waterstandstijging van 1 meter een dynamische berging ten behoeve van hemelwater van minimaal ruim 2.030 m<sup>3</sup> ofwel 50,2 mm. Dit ontwerp voldoet aan de bui die eens per 10 jaar optreedt.

Tijdens de maatgevende bui die eens in de 100 jaar optreedt zal het bassin bijna tot maaiveld vollopen. Een noodoverlaat naar de Kwistbeek treedt dan in werking.

Het retentie bassin wordt zodanig ingericht dat het permanent waterhoudend is. Met name in de middelste zone wordt de bodem verdiept aangelegd om een groot volume permanent water te realiseren, dat tevens wisselingen in temperatuur kan uitvlakken.

Het voeren van een goed beheer en onderhoud is van belang voor de instandhouding van een gezonde waterbiotoop waar omwonenden vooral veel plezier aan beleven.

Het inzamelen en transporteren van hemelwater naar het retentie bassin vindt plaats middels oppervlakteaftroom door goten. Hier zal ook voor de woning aan de Bellefleur bij worden aangesloten. Dit duurzaam gescheiden rioolstelsel met oppervlakteaftroom, voldoet het meeste aan een duurzame en integrale benadering van de waterhuishouding zoals die door het waterschap wordt beoogd. De molgoten worden verbreed uitgevoerd. Zo ontstaat een afvoersysteem voor het hemelwater van wegverharding en de verharding van daken en opritten. De afvoer van daken en particuliere verharding dient dus op maaiveldniveau naar de molgoot te worden geleid. Hoogteverschil tussen bouwperceel en wegconstructie is dus noodzakelijk. De bewoners in het bestemmingsplan beleven het water doordat het zichtbaar via molgoten tot afstroom komt richting retentie bassin. De natuurlijke helling die in het plangebied aanwezig is maakt de oppervlakteaftroom mogelijk.

Handhaving van foutieve aansluitingen en illegale lozingen is daardoor goed mogelijk. De uitdaging voor aanleg van speelse watersystemen op de pleinen en groenvoorzieningen verhogen de leefbaarheid en beleving van het water.

Als variant is voor het bouwplan Schrames een ondergronds rioelstelsel beschouwd. In tegenstelling tot de gekozen oppervlakteafstroom door molgoten is hiervoor meer grondwerk en materiaal in de vorm van buizen, putten en kolken nodig. De beleevingswaarde is geringer en handhaving op foutieve aansluitingen gecompliceerder.

#### **Wijze van aansluiten nieuwe woning op hemelwaterafvoersysteem Schrames**

Voor de nieuwe woning aan de Bellefleur zal voor het afstromend hemelwater worden aangesloten bij de systematiek zoals opgesteld voor het gebied Schrames.

Het hemelwater wordt via molgoten naar de retentievoorziening afgevoerd. Dit houdt in dat het hemelwater van de nieuwe woning door middel van het maaiveld naar de wegverharding wordt gebracht. Het hemelwater van de hellende daken en het platte dak van de garage wordt via regenpijpen aan de voorzijde van de woning naar de wegverharding geleid. Ten behoeve van het hemelwater van de terrasoverkapping, dat lager ligt dan het platte dak van de garage, wordt aan de linkerkant van de achtergevel een hemelwaterafvoer aangebracht tot de molgoot. Het hemelwater van de terrasoverkapping zal via deze molgoot langs de rechterzijde van de straat afgevoerd worden.

#### **Hydrologische aspecten bij bouwrijp maken**

Ten aanzien van bouwrijp maken wordt een aantal aspecten benoemd. De minimale ontwateringsdiepte bedraagt voor wegen 0,7 m -maaiveld. De ontwateringsnorm voor woningen en gebouwen is mede afhankelijk van de bouwwijze. Indien gebouwd wordt met toepassing van een kruipruimte, dient de grondwaterstand minimaal 1,0 m lager dan bouwpeil te liggen. Bij kruipruimte vrij bouwen is het mogelijk de grondwaterstand tot ca. 0,5 m onder het aanlegpeil van de vloer te laten komen.

Daarnaast hanteert de gemeente Helden dat het vloerpeil van gebouwen 1 cm per meter afstand tot de perceelsgrens boven het hoogste punt van de rijbaan wordt aangelegd met een minimum van 0,2 m.

Met betrekking tot de groenvoorzieningen in het plangebied kan opgemerkt worden dat hoge grondwaterstanden een negatieve invloed hebben op de groei hiervan. Een ontwateringsdiepte van ca. 0,5 m dient als minimum te worden aangehouden.

#### **Verwijzing**

Voor een uitvoerige argumentatie en onderbouwing wordt verwezen naar het rapport 203112 d.d. 4 juni 2004 van Ingenieursbureau van Kleef: "Waterhuishoudkundig onderzoek bestemmingsplan Schrames te Helden" dat als bijlage bij het bestemmingsplan Schrames is gevoegd.



### **Watertoetsloket**

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft middels een brief d.d. 9 juli 2004 een positief wateradvies uitgebracht voor het plan Schrames. De bovengenoemde rapportage "Waterhuishoudkundig onderzoek bestemmingsplan Schrames" is hierbij als uitgangspunt genomen. Omdat het onderhavig bouwplan aansluit bij de waterhuishoudkundige uitgangspunten voor het gebied Schrames en aangezien het plangebied kleiner is dan 2000 m<sup>2</sup> wordt er van uit gegaan dat voor deze woning geen separaat wateradvies noodzakelijk is.

## **5.9 Duurzaamheid**

Voor de realisatie van de woning zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt.



## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Realisatie vrijstaande woning aan de Bellefleur' is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting.

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1: 1000). De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede aanduidingen ten behoeve van het maximale aantal te realiseren woningen, de maximale goot- en bouwhoogte en ten behoeve van het te realiseren woningtype.

### 6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het concept bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' van de gemeente Peel en Maas en het rapport 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 worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

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

### 6.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

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

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden.

#### Artikel 3 Groen

De groenstrook waar de woning aan zal grenzen heeft reeds deze bestemming. In het geldende bestemmingsplan voor deze groenstrook is het realiseren van een inrit niet mogelijk. Om deze reden is de groenstrook opgenomen in het plangebied met een regeling die het realiseren van maximaal 1 inrit mogelijk maakt.

#### Artikel 4 Wonen

Ten behoeve van de geprojecteerde woning is een woonbestemming opgenomen. Binnen het bouwvlak is 1 vrijstaande woning inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter.

#### Artikel 5, Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van de archeologische waarden in de ondergrond is conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgelegd. Er mogen geen bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 40 cm – mv en groter dan 250 m<sup>2</sup> worden uitgevoerd zonder dat een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Er geldt een vereiste van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 6, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 8 en 9 zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 9 zijn de algemene procedureregels en in artikel 10 zijn de overige regels opgenomen, met een verwijzing naar de wettelijke regelingen.

#### **6.3.4 Overgangs- en slotregels**

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 7. UITVOERBAARHEID

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

Voor de bouw van deze woning zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Deel van deze overeenkomst is een planschadeverhaals-overeenkomst. Ook zal in de overeenkomst een bepaling worden opgenomen ten aanzien van de realisatie van de woning op korte termijn.





## 8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

### 8.1 Overleg

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

De realisatie van een woning in perspectief P6a is opgenomen op de provinciale uitzonderingslijst. Vooroverleg met de provincie is dan ook niet noodzakelijk.

Omdat er geen sprake is van een toename van verharding van meer dan 2000 m<sup>2</sup> en het plangebied niet is gelegen in een aandachtsgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei, is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

De VROM-Inspectie (inmiddels de Inspectie Leefomgeving en Transport geheten) heeft aangegeven op dit type woningbouwplannen niet meer inhoudelijk te zullen toetsen.

### 8.2 Inspraak

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

### 8.3 Procedure

#### Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Zienswijzenprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen van 11 oktober 2012 tot en met 21 november 2012. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Vaststelling bestemmingsplan.**

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 12 maart 2013. Het raadsbesluit is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

**Bijlage 1:**  
**Quickscan Flora en fauna**



Dorpsstraat 89  
5993 AM Maasbree  
Tel. 077-4653761

Dhr. A. Thijssen  
Roggelseqweg 61  
5988 BN Helden

Helden, 3 mei 2012.

Betreft: Flora en Fauna inventarisatie.

Geachte heer Thijssen,

Op uw verzoek hebben wij 24 april j.l. een flora en fauna quick-scan verricht op het perceel V 758 in uitbreidingsplan Schrames te Helden.  
Op dit perceel bestaat het voornemen een woning te bouwen.

Het te bebouwen perceel is momenteel braakliggend en wordt niet bewerkt.

**Floristisch** gezien troffen wij een vegetatie van algemeen voorkomende akkerkruiden en grassen aan. Het onderzoek leverde geen bijzondere of beschermde soorten op. Net buiten een afrastering staan enkele bomen.

**Faunistisch** troffen wij op het te bebouwen perceel eveneens geen bijzonderheden aan. Wij constateerden geen sporen van nestelende of dit als slaapgelegenheid gebruikende (beschermde) vogelsoorten en/of vleermuizen aan.

Wij hopen u hiermede van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

IVN Helden

Math. Ghielen, voorzitter  
Wim Maassen

i.a.a. IVN Helden

**Bijlage 2:  
Raadsbesluit**

## Bestemmingsplan “realisatie woning Bellefleur te Helden”

### DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel 2013-013  
Zaaknummer: 1894/2012/89861  
Documentnummer : 1894/2013/4443

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Gehoord de beraadslagingen

### BESLUIT

1. De analoge versie van het bestemmingsplan “realisatie woning Bellefleur te Helden” vast te stellen overeenkomstig de bijgevoegde toelichting, regels en verbeelding;
2. De digitale versie van het bestemmingsplan “realisatie woning Bellefleur te Helden” (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0063-VG01 vast te stellen met inachtneming van de beslispunten onder punt 1 en 2 hierboven, waarbij o\_NL.IMRO.1894.BPL.0063-VG01.dxf;
3. De door beide partijen getekende anterieure overeenkomst vast te stellen conform bijlage 3.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 12 maart 2013

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,  
drs. A.G. Joosten



de voorzitter,  
W.J.G. Delissen van Tongerlo



