

Bestemmingsplan 'Nieuw Villiger- veld'

Gemeente Arcen en Velden

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Nieuw Villigerveld'

Gemeente Arcen en Velden

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x03370
Datum:	06 november 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Mertens Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer CV
Projectteam BRO:	Mevrouw mr. R. Selten, dhr. mr. R. Veerhuis en dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Ontwerp:	15 juni 2009
Vaststelling:	13 oktober 2009
Trefwoorden:	Villigerveld, Ruimte voor Ruimte, woningbouw, Arcen en Velden
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 10
Beknopte inhoud:	De ontwikkeling van 20 Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie van een voormalig tuindersbedrijf aan de Vilgert in Velden wordt mogelijk gemaakt middels dit bestemmingsplan.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Opzet plantoelichting	6
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beschrijving plangebied	9
2.3 Stedenbouwkundig plan	9
2.4 Beeldkwaliteitsplan	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Conclusie	17
4. ONDERZOEK	19
4.1 Bodemkwaliteit	19
4.2 Geluidhinder wegverkeer	19
4.3 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4 Externe veiligheid	21
4.5 Luchtkwaliteit	24
4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	25
4.7 Waterparagraaf	25
4.8 Flora en fauna	29
4.9 Duurzaamheid	33
4.10 Archeologie	33
4.11 Monumenten	34
4.12 Economische uitvoerbaarheid	34
5. JURIDISCHE VORMGEVING	35
5.1 Planstukken	35

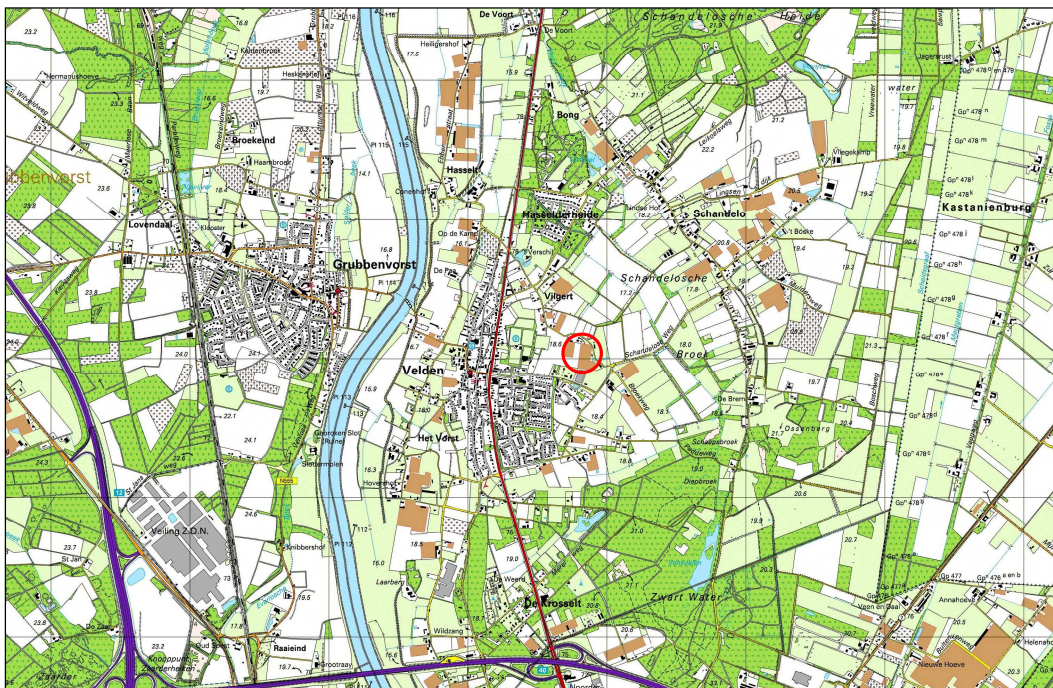
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
5.3.1 Inleidende regels	36
5.3.2 Bestemmingsplansregels	36
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	38
6. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	39
7. PROCEDURE	41
7.1 Procedure	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Het gebied "Villigerveld" is gelegen aan de noordoostkant van de kern Velden. Het gebied wordt ontwikkeld in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling 2^{de} tranche. Het plangebied heeft een oppervlakte van in totaal zo'n 1,84 hectare.

Het project is een particulier initiatief in het kader van Ruimte voor Ruimte waar de gemeente Arcen en Velden aan meewerkt.

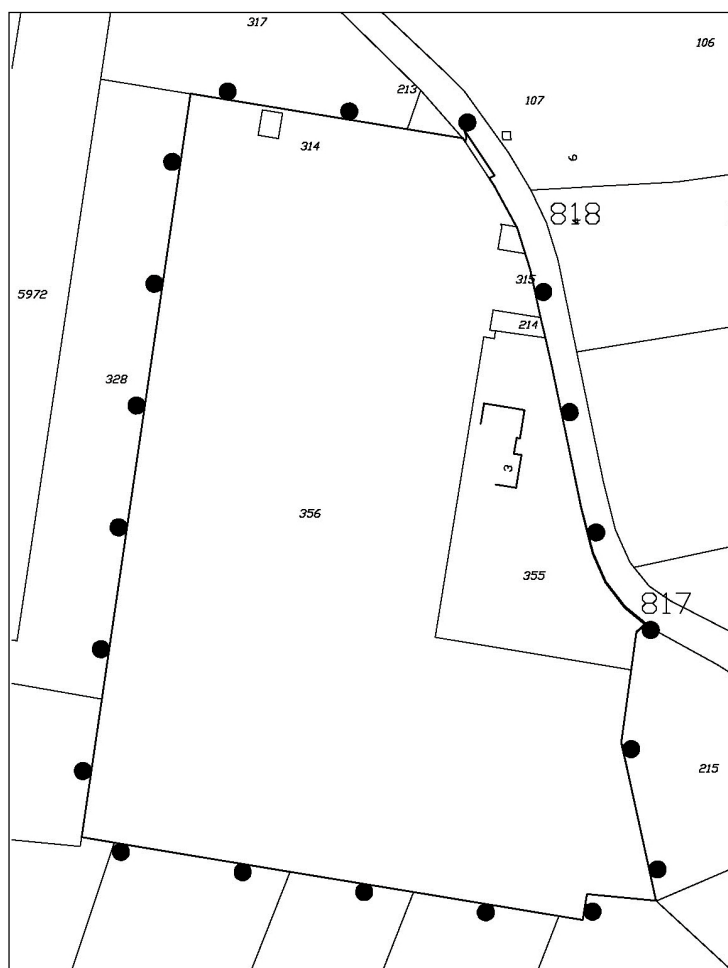


Afbeelding 1. Topografische kaart met rood omcirkeld de globale ligging van het plangebied.

De voormalige tuinderij op de locatie Villigerveld is inmiddels gesloopt en de daarbij behorende milieucirkel is komen te vervallen. Op de locatie zullen Ruimte voor Ruimte woningen gebouwd worden.

In november 2007 is hiertoe reeds het bestemmingsplan 'Villigerveld' vastgesteld, waarmee de realisatie van 16 woningen binnen het plangebied mogelijk werd gemaakt. Gewijzigde inzichten en de gewijzigde marktsituatie hebben er echter toe geleid dat men binnen het plangebied 20 woningen wilt realiseren. Voor het plangebied is derhalve in samenwerking met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. en de gemeente Arcen en Velden een nieuw verkavelingsplan opgesteld. Het aangepaste

verkavelingsplan wordt middels dit bestemmingsplan juridisch-planologisch geregeld.



Afbeelding 2. Begrenzing van het plangebied

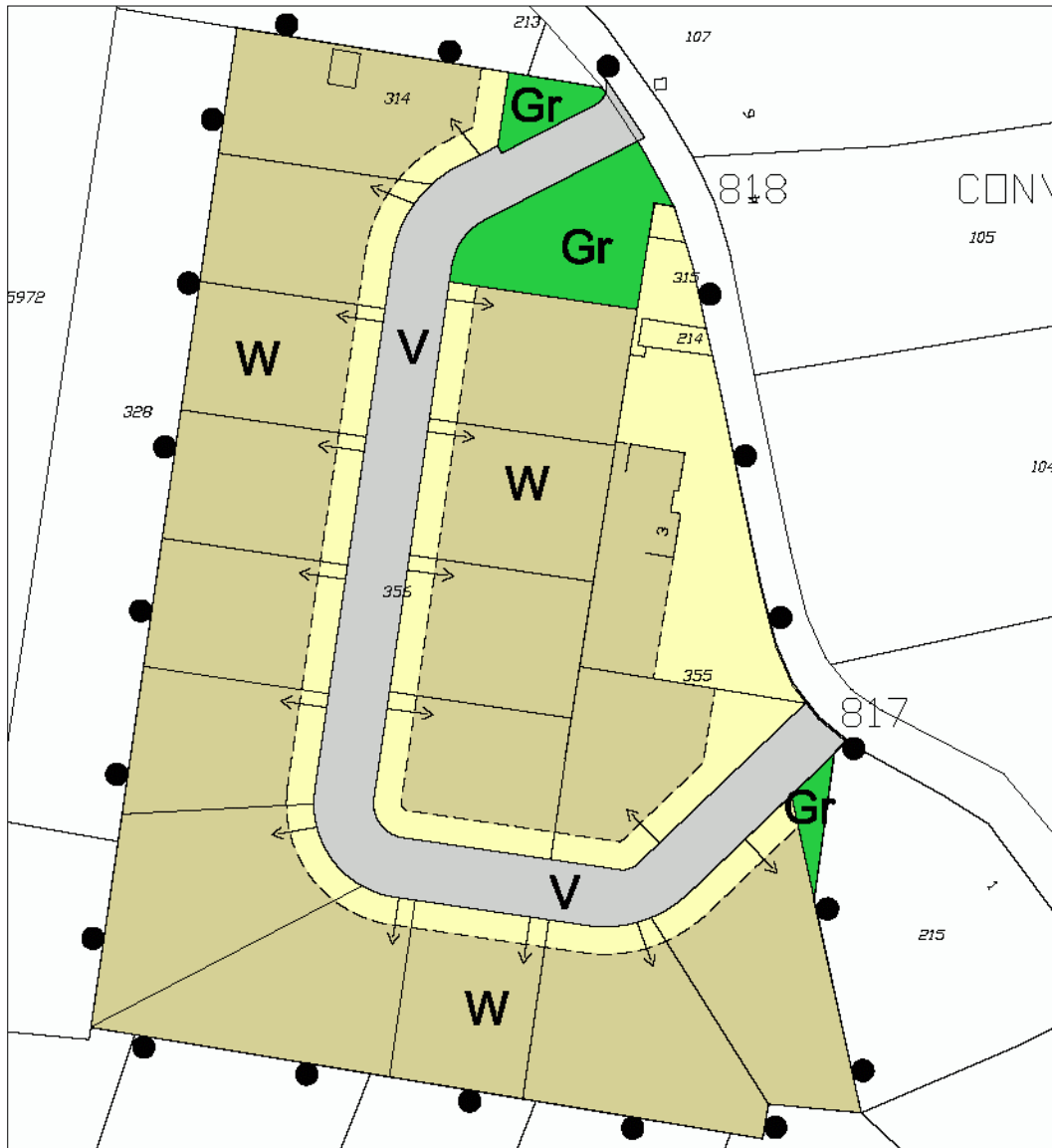
1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen sectie L nummers 356 en 355 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte van de percelen bedraagt circa 1,84 hectare. Het plangebied was in het verleden in gebruik als tuinderij.

De weg de Vilgert begrenst de locatie Villigerveld aan de noordoostzijde. Aan de westzijde grenst de locatie aan het buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de Schandeloseweg, zijn reeds enkele woningen op zeer grote kavels gerealiseerd. Deze kavels grenzen met de achtertuin aan het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de Ruimte voor Ruimte locatie Villigerveld geldt momenteel het bestemmingsplan "Villigerveld". Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Arcen en Velden in november 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26-02-2008.



Afbeelding 3 Plankaart bestemmingsplan "Villigerveld".

Het plangebied heeft grotendeels de bestemming "Woondoeleinden (W)". Een klein deel is bestemd als 'Groendoeleinden (Gr)' en als 'Verkeersdoeleinden (V)'.

Binnen de op de plankaart voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen, dat uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak gebouwd mag worden, met dien verstande dat er niet meer dan 1 woning per kavel wordt gerealiseerd. In totaal zijn er binnen het vigerende plan 16 woonkavels voorzien. De realisatie van de geprojecteerde 20 Ruimte voor Ruimte woningen is derhalve niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Opzet plantoelichting

Allereerst komt in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie (planontwikkeling) aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader beschreven, waarna in hoofdstuk 4 de resultaten van het onderzoek dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, worden belicht. De hoofdstukken 5 en 6 beschrijven de planstukken en de resultaten van het vooroverleg en de inspraak. Hoofdstuk 7 tenslotte, beschrijft de bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening.



Afbeelding 4 Plangebied Villigerveld



Afbeelding 5 Kapelletje ten noorden van het plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en omgeving en wordt een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan voor Villigerveld.

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied Villigerveld is gelegen ten noordoosten van de kern Velden. Op de locatie was in het verleden een tuinbouwbedrijf gesitueerd. De kassen zijn inmiddels afgebroken. De bestaande bedrijfswoning, gelegen aan De Vilgert, zal in het plan worden meegenomen. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een kapelletje.

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van weidegronden, akkers en boomkwekerijen. Ook hebben zich vanwege de geschiktheid van de grond voor de tuinbouw verschillende tuinderijen gevestigd in en in de omgeving van het projectgebied.

Kenmerkend zijn verder de verschillende bossages en bomenrijen waardoor het beeld van een coulissenlandschap ontstaat.

De kern Velden bevindt zich ten zuidwesten van de ontwikkelingslocatie. Direct ten zuiden van de ontwikkelingslocatie bevindt zich een lintbebouwing aan de Schandloseweg.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Op de locatie Villigerveld zullen 20 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd worden. Het plan kent een ruime opzet; de woningen worden gerealiseerd op kavels van minimaal 540 m² en maximaal 1150 m². De bestaande bedrijfswoning wordt geïntegreerd in het plan.

De woningen worden via een aan te leggen weggetje aan twee zijden ontsloten op de Vilgert. Het woongebiedje Villigerveld heeft een naar binnen gerichte structuur.

Het regenwater van de daken wordt grotendeels geïnfiltreerd op eigen terrein. Het regenwater van het openbaar gebied wordt via een infiltratieriool in noordelijke richting afgevoerd. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een wadi gerealiseerd waarin het regenwater wordt afgevoerd.

In het plangebied wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Alle woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. In het openbaar gebied worden nog eens 20 parkeerplaatsen aangelegd.
 De nieuwe ontsluitingsweg wordt zodanig uitgevoerd dat geen rechte ontsluitingsas gerealiseerd wordt. Hierdoor wordt het autoverkeer enigszins afgeremd.



Afbeelding 6. Nieuw verkavelingsplan Villigerfeld.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Nieuw Villigerveld” is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen op basis waarvan het beleid, dat in dit bestemmingsplan is vastgelegd, is geformuleerd. Het beleidskader wordt gevormd door het rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3), regionaal beleid (paragraaf 3.4) en gemeentelijke beleidsnota's (paragraaf 3.5).

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. 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 in werking getreden op 28 februari 2006.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat 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.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. Bovendien draagt het bovenstaande bij aan de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied, die verder ontwikkeld dient te worden. De kwaliteit van het landschap dient namelijk een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Nota Belvedere

Centraal in de Nota Belvedere staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Het plangebied Villigerveld is gelegen binnen het Belvedere-gebied Maasvallei. De Maasvallei tussen Grubbenvorst en Mook behoort tot het rivierterrasontginningslandschap. Gedurende het Pleistoceen zijn evenwijdig aan de rivier de terrassen ontstaan door insnijding van de rivier. Gedurende de gehele geschiedenis waren de oevers van de Maas als woonplaats bijzonder in trek, getuige de vele archeologische vindplaatsen.

Voor ontwikkelingen in het gebied worden onder meer de volgende beleidskansen genoemd die (mogelijk) van toepassing zijn op het plangebied:

Inrichting, inpassing, herstel en visualisatie

- vanuit de Maaswerken inzetten op de ontwikkeling van archeologisch kansrijke locaties en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het Maasdal in de gebieden die niet heringericht worden (vergroten contrast tussen natuur- en cultuurgebieden);
- continueren erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- zorgvuldig inpassen van diverse ontwikkelingen binnen de cultuurhistorische structuren, zoals noord-zuid ontwikkeling op de flanken van de hoogterrassen, glastuinbouw in het zuidelijke deel, boomteelt bij Vierlingsbeek, en recreatiedruk op de stuifzanden;

Onderzoek, voorlichting en erkenning

- erkennen van de cultuurhistorische waarden van de bredere Maasvallei, in plaats van alleen het Maasdal.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. In 2008 is het POL2006 op onderdelen geactualiseerd.

POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Landelijk gebied

Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat voor de hier wonende en

werkende bevolking te bieden. Het actief verder ontwikkelen van een robuuste ecologische structuur en veerkrachtige watersystemen is nodig, ondermeer om de gevolgen van klimaatsveranderingen op te vangen, maar ook om zorg te dragen voor een goede leefomgeving en economisch vestigingsklimaat.

Op tal van terreinen is een kwaliteitsslag aan de orde. Naast landbouw, toerisme en vrijetijdseconomie geldt dat ook voor bijvoorbeeld natuur, water en landschap. De provincie ziet daarbij kansen voor het combineren van rode ontwikkelingen met het versterken van landschap en cultuurhistorische waarden en de verdere ontwikkeling van natuur. Dat vormt ook de basis voor het provinciale contourenbeleid.

Met het oog op bescherming van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen omgeven door contouren. Woningbouw en uitbreiding van bedrijvigheid vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden, uitgewerkt in de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005), worden initiatieven buiten de contouren toegestaan.

Wonen

Ambitie

De provincie wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Voor Limburg wordt zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave gezien. Hieraan moet worden voldaan op het niveau van de woningmarkten (via regionale woonvisies). Speerpunten hierin zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen.

Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker. Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het bundelings- en contourenbeleid.

In Limburg dient op een duurzame manier te worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen.

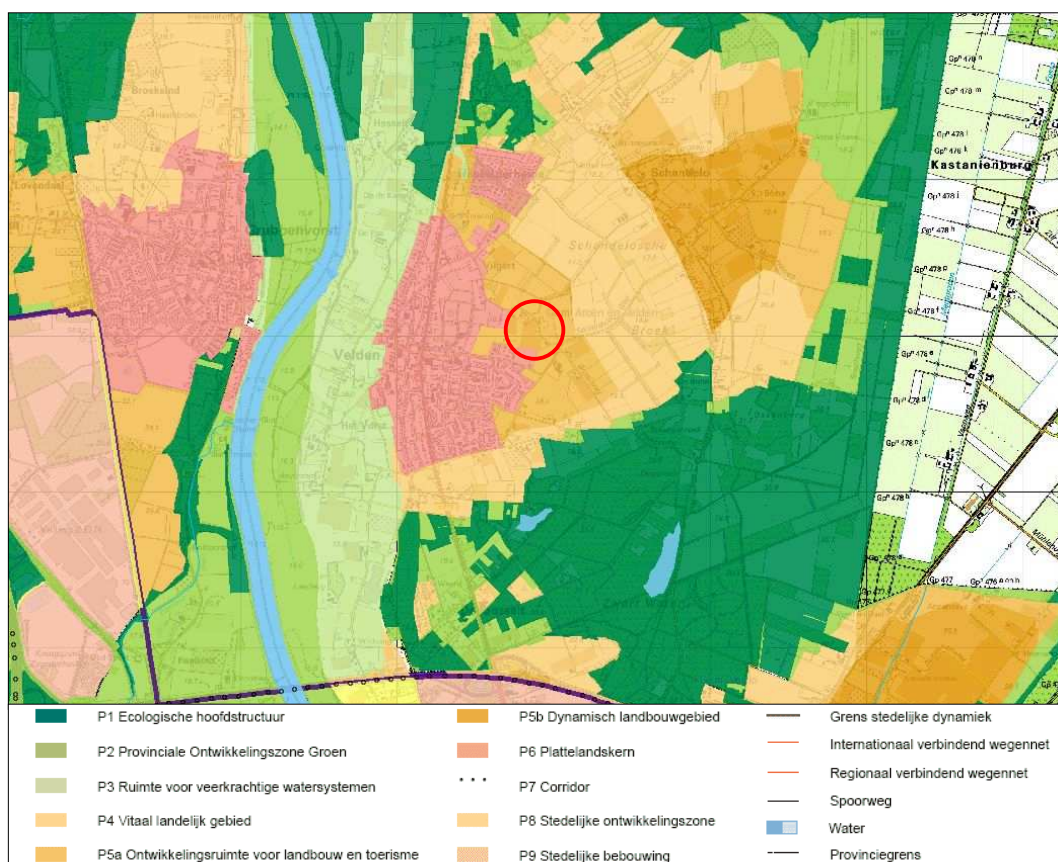
Regionale woonvisies

De concrete uitwerking van het beleid voor bouwen en wonen op regionaal niveau komt tot uitdrukking in de regionale woonvisies. De provincie wil de totstandkoming van regionale woonvisies stimuleren en faciliteren vanuit de overtuiging dat woningmarktprocessen vooral regionaal zijn en dus het beste op dat niveau georganiseerd kunnen worden.

Dynamisch landbouwgebied

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het projectgebied tot perspectief 5b 'Dynamisch landbouwgebied'. Het betreft concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebie-

den voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw.



Afbeelding 7 Uitsnede POL-kaart

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.

Ruimte voor ruimte

De Ruimte voor Ruimteregeling wordt in het POL genoemd als een van de instrumenten om de meervoudige milieuproblematiek op te lossen en tegelijkertijd een vernieuwingsimpuls te geven aan het platteland. Met de Ruimte voor Ruimteregeling worden kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd op passende locaties in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, waardoor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbetert.

In beginsel is de bouw van burgerwoningen in het buitengebied uitgesloten. Voor de Ruimte voor Ruimteregeling wordt hierop onder specifieke voorwaarden een uitzondering gemaakt. Bouw van de compensatiewoningen mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van een bebouwingsconcentratie en moet aansluiten op bestaande bebouwing. De compensatiewoningen kunnen gebouwd worden buiten de provinciale woningbouwrichtcijfers.

3.4 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2006-2009

Het regionale Volkshuisvestingsplan 2002-2005 liep af per 31 maart 2006. Door de provincie Limburg is op 10 mei 2005 reeds een provinciale Woonvisie opgesteld. De regio Venlo, waarbinnen de gemeente Arcen en Velden valt, heeft de Woonvisie Regio Venlo 2006-2009 opgesteld. De gemeenteraad van Arcen en Velden heeft deze woonvisie vastgesteld.

De regionale woonvisie geeft aan wat de woonsituatie is en op welke wijze deze verbeterd kan worden. De woonvisie laat onder andere de woonbehoefte van de regio zien en de geplande productie met een doorkijk naar 2020. De volgende drie woonthema's zullen de komende jaren in het regionale woonbeleid centraal staan:

1. Woonbeleid met kwaliteit, onderzoek naar woonvoorkeuren, differentiatie in de buurten, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid;
2. Voortgang productie en herstructurering. Monitoring en actief ingrijpen bij stagnatie;
3. Wonen, welzijn en zorg op maat. Ondersteunen, stroomlijnen en afstemmen van de vele lokale initiatieven voor het combineren van wonen, welzijn en zorg.

In de regionale woonvisie bestaat het totale woningbouwprogramma (bruto planvoorraad) voor de gemeente Arcen en Velden in de periode 2006-2009 uit 396 woningen. Er worden hiervan 23 woningen gesloopt en 80 woningen betreft vervangende nieuwbouw. Voor de periode 2010-2020 bestaat het totale woningbouwprogramma voor de gemeente Arcen en Velden uit 180 woningen.

Het project Villigerveld is niet opgenomen binnen het woningbouwprogramma. De Ruimte voor Ruimte woningen zullen buiten het reguliere woningbouwprogramma om gerealiseerd worden.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het beleid, zoals dat in verschillende nota's is verwoord. De projectlocatie draagt als Ruimte voor Ruimtelocatie bij aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

4. ONDERZOEK

4.1 Bodemkwaliteit

In april 2006 is door Econsultancy een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Vilgert (ong.) te Velden, rapportnr. 05111689, 26 april 2006).

In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt in een onverdacht terreindeel (deellocatie A) en de locatie van een voormalige bestrijdingsmiddelenkast (deellocatie B). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd, op basis van de lichte verontreinigingen wordt verworpen. De vooraf gestelde hypothese dat deellocatie B als "verdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Geadviseerd wordt de aangetroffen lichte verontreinigingen op termijn te saneren conform een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek van 26 april is door Econsultancy een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Aanvullend bodemonderzoek Vilgert (ong.) te Velden, rapportnr. 06051336, 30 mei 2006). Geconcludeerd wordt dat de geconstateerde verontreiniging geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Dit vanwege het feit dat er minder dan 25 m² sterk verontreinigde grond op de onderzoekslocatie aanwezig is. Geadviseerd wordt de aangetroffen lichte verontreinigingen op termijn onder milieukundige begeleiding te saneren conform een door bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

De lichte verontreiniging zal voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden worden afgegraven.

4.2 Geluidhinder wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. Dit is niet het geval indien:

- op grond van een vastgestelde Geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt;
- het gaat om woonerven en om wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Schandeloseweg en de Vilgert zijn gelegen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie. Voor deze wegen geldt een wettelijke geluidszone van 250 meter vanaf de wegrand.

Door BRO is in mei 2005 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Villigerveld (Akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Villigerveld' te Arcen en Velden, rapportnr. 211x00742.029532_2, 12 mei 2005). Uit het onderzoek blijkt dat er voor de geprojecteerde woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege de Schandeloseweg en de Vilgert.

Gezien de resultaten van het in 2005 uitgevoerde onderzoek, kan worden aangenomen dat ook in de huidige situatie voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de eisen van de WGH en er dan ook zonder verdere bezwaren vanuit de WGH woningbouw geprojecteerd kan worden op de ontwikkelingslocatie.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Achtergrond

De beoogde woningbouw vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, een milieuzone heeft ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan de realisatie van de woningen is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

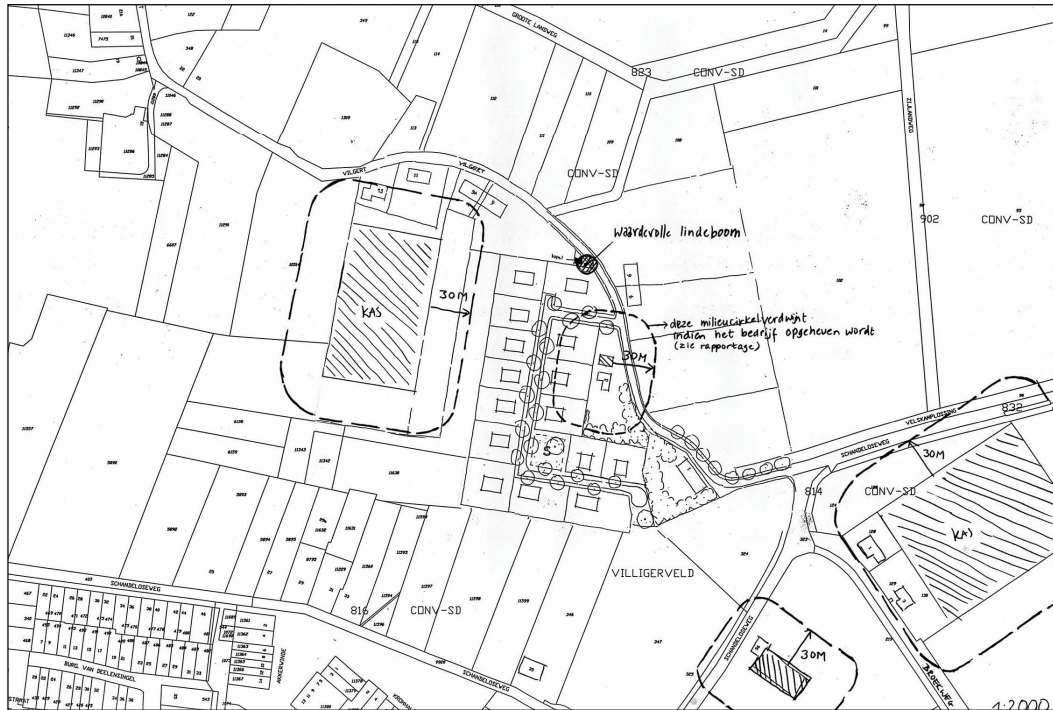
Derhalve dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kunnen vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Toetsing

Aan de Broekweg nr. 3 en de Vilgert 13 bevinden zich twee tuinbouwbedrijven met een milieucirkel van 30 meter. Het akkerbouwbedrijf aan de Schandeloseweg 50 heeft eveneens een milieucirkel van 30 meter tot aan milieugevoelige bestemmingen. De milieucirkels zijn niet over het plangebied gelegen (zie onderstaande afbeelding).

Met de ontwikkeling van woningen in het plangebied, komt de milieucirkel van het bedrijf aan de Vilgert 3-5 te vervallen.

De aanwezige bedrijven in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen op de locatie 'Villigerveld' en de woningen hebben geen invloed op de bedrijfsvoering van de genoemde bedrijven.



Afbeelding 8. Milieucirkels omgeving Villigerveld

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen realisatie van de woningen.

4.4 Externe veiligheid

Achtergrond

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 inrichtingen¹ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting

¹ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee 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 het groepsrisico moeten 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. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m^2 , ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

De voorgenomen woningbouw valt onder de categorie kwetsbare objecten en dient derhalve getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

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.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

Binnen de directe omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Limburg is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting "Thijs Reijnen", gelegen aan de Rijksweg A67 te Venlo. Het betreft hier een tankstation met een LPG afleverinstallatie en vulpunt, met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 110 meter. De inrichting is gelegen op een afstand van meer dan 2250 meter tot het plangebied. De genoemde risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. Gezien de afstand tot de inrichting heeft de realisatie van de woningen ook geen invloed op het groepsrisico van de desbetreffende inrichting.

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan'⁴ vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo, gelegen op meer dan 2600 meter ten westen van plangebied, geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor het groepsrisico geldt dat elke af- en toename verantwoord dient te worden. Gezien de afstand van het plangebied tot de spoorlijn, kan er echter vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Er hoeft derhalve geen berekening en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van een provinciale en/of rijksweg. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de dichtstbijzijnde provinciale weg (N271) en rijksweg (A67).

Buisleidingen

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gastransportleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de realisatie van de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

⁴ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, juni 2001

4.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 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 plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan 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 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Interimperiode: 1% grens

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld (zie artikel 2, lid 2, Besluit NIBM). In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/ m^3 . De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is vóór en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.

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

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project

niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% of 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van in totaal twintig Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling valt dus binnen de NIBM-grens (≤ 500 woningen) voor woningbouwlocaties. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat realisatie van de woningen nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 1% NIBM-grens wordt niet overschreden. De realisatie van de woningen draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging en vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.6 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen leidingen die een belemmering vormen voor de realisatie van het project en die middels een regeling in het bestemmingsplan beschermd moeten worden.

4.7 Waterparagraaf

Sinds oktober 2001 is voor nieuwe bestemmingsplannen de watertoets verplicht gesteld. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gehele proces dient uiteindelijk als onderdeel van het bestemmingsplan te worden beschreven en te worden verantwoord in een waterparagraaf. Binnen dit proces dient een (schets)ontwerp van de toekomstige waterhuishouding te worden opgesteld, waarin de omgang met regenwater en afvalwater

wordt beschreven. Ter voorbereiding dient een waterhuishoudkundig onderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van dat document geeft het waterschap Peel en Maasvallei een wateradvies af.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het landelijk gebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleeringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

In september 2003 is de Stroomgebiedsvisie Limburg vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg. Doelstelling van de Stroomgebiedsvisie Limburg is een samenhangende strategische visie te geven op de maatregelen die in de komende decennia getroffen moeten worden om het regionale watersysteem op orde te krijgen tegen de achtergrond van de te verwachten klimaatveranderingen in de 21^e eeuw. De maatregelen die opgenomen zijn in de stroomgebiedsvisie dienen zowel om het regionale systeem op orde te brengen en te houden, als op de piekafvoer naar de Maas te reduceren. Het plangebied behoort tot het beekdal van het Noordoostelijk Maasterras.

Door Kragten is in april 2006 voor het project Villigerveld een onderbouwing waterparagraaf opgesteld (Metrum B&K, BP Villigerveld, Vilgert te Velden, Onderbouwing waterparagraaf, 16 april 2006, rapportnr. BOD 06.036). In het rapport wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, het beleid en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. De belangrijkste bevindingen uit het rapport zijn hieronder weergegeven.

Bodem

De bodem van de locatie is geclassificeerd als een Hoge bruine Enkeerdgrond. Deze hebben een 25 a 30 cm dikke bouwvoor van zeer humusarm of matig humusarm, kleiig, sterk lemig, matig fijn zand. Daaronder bevindt zich een zeer humusarme, kleiige, matig grofzandige laag.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem tot circa 2,3 meter beneden maaiveld voornamelijk bestaat uit matig fijn, matig siltig en matig grindig zand. Dit zanddek wordt op verschillende diepten doorsneden door percolatievertragende horizonten (leem/klei). De bovengrond wordt overwegend gevormd door een humueze eerdlaag. De aanwezigheid van roestafzettingen duidt op het voorkomen van schijn-grondwaterlenzen/regenwaterlenzen in de bodem.

Oppervaktewater

Ten noorden en ten oosten van de onderzoekslocatie liggen primaire watergangen; de Vilgert en de Velskamplossing. De Vilgert ligt circa 200 meter ten noorden van het plan en de Velskamplossing circa 150 meter ten oosten van het plan.

Grondwater

Op basis van tijdstijghoogtecijfers van enkele peilputten in de omgeving is een inschatting gemaakt omtrent de grondwaterfluctuatie ter plaatse van de onderzoekslocatie. De gegevens in de tabel zijn representatief voor de stijghoogten van het grondwater in het eerste watervoerende pakket en de deklaag.

Tabel 2: locatiespecifieke grondwaterstandsgegevens wvp-1 en deklaag

Maaiveld (m ⁺ NAP)	Hoge stand (m ⁺ NAP)	Lage stand (m ⁺ NAP)	GHG (m ⁺ NAP)
19,5	16,5	14,5	15,9

De regionale grondwaterstroming wordt overwegend bepaald door de westelijk gelegen rivier de Maas en is derhalve westelijk gericht.

Waterdoorlatendheid

In maart 2006 is een waterdoorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Op basis van de veldmetingen is een doorlatendheid berekend die varieert van 0,5 tot 0,7 meter per dag afhankelijk van de textuur.

Afvalwater

De afvoer van huishoudelijk afvalwater zal plaatsvinden door middel van een aan te leggen dwa-afvoer. Deze zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Afvoer Hemelwater

Voor de afvoer van regenwater wordt het volgende voorgesteld:

- Dakwater wordt opgevangen in een voorziening op de particuliere percelen met noodescape via de bladvang richting de weg;

- Inzameling van het openbaar oppervlaktewater via de kolken;
- Afvoer van regenwater via het IT-leidingensysteem richting de groenzone;
- Aanleg IT-leidingensysteem in lava;
- Berging en infiltratie in de groenzone die is ingericht als wadi.

Op basis van het verkavelingsplan ten behoeve van het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Villigerveld', is uitgegaan van een verhard oppervlak van circa 0,34 hectare en van een te bergen capaciteit van 286 m³. In het nieuwe verkavelingsplan is sprake van 20 woningen in plaats van 16 woningen, waarmee de hoeveelheid verhard oppervlak enigszins zal toenemen. Uit overleg met het waterschap Peel en Maasvallei is echter gebleken dat de waterparagraaf niet aangepast hoeft te worden. De exacte omvang van de infiltratievoorzieningen zal in het kader van de bouwvergunning nader worden uitgewerkt. De berging vindt plaats in de wadi, de IT-leiding en de lava rondom de IT-leiding.

Als de ondergrondse en bovengrondse berging geheel gevuld zijn met water dan zal het 12 uur duren voordat deze leeg zijn. Bij een neerslaggebeurtenis groter dan T =100 jaar zal het hemelwater uit het systeem treden en afvloeien richting de weg Vilgert.

Ecologie

Binnen het bestemmingsplan mogen geen uitlopende bouwmaterialen en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt, zodat de kwaliteit van het te bergen en infiltreren water gewaarborgd blijft. Het gebruik van strooizout dient tot een minimum te worden beperkt. Reiniging vindt plaats via de bodempassage rondom het IT-rioleringsstelsel en t.p.v. de wadi. Verder dient men conform de flora- en faunawet te handelen.

Overleg waterbeheerder

Waterschap Peel en Maasvallei heeft middels een brief laten weten een positief wateradvies te kunnen verstrekken voor het plan (brief d.d. 23 augustus 2006), zoals dat in 2007 is vastgesteld. Aangezien er slechts een kleine wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het in 2007 vastgestelde bestemmingsplan Villigerveld (20 woningen in plaats van 16), kan ervan worden uitgegaan dat het Waterschap ook met de huidige plannen zal kunnen instemmen. Voor de volledigheid is hiertoe contact opgenomen met het Waterschap en daaruit is gebleken dat de waterparagraaf niet geactualiseerd hoeft te worden.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. De realisatie van het project heeft, gezien de afstand tot de ecologisch waardevolle gebieden, geen negatieve effecten op de ecologische waarden van deze gebieden. Het hemelwater wordt conform het beleid via een infiltratievoorziening zoveel mogelijk geïnfiltreerd

in de bodem. Er zijn derhalve geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.8 Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld en de beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- **niveau 1:** een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig;
- **niveau 2:** een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode⁵ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling;

⁵ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

- **niveau 3:** streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkeling die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Bronnenonderzoek

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 en het Provinciaal Omgevingsplan van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied geen beschermde status heeft. Ook wordt het plangebied niet beschermd volgens het Dassenbeschermingsplan. Het project wordt derhalve niet beperkt door gebiedsbescherming van de onderzoekslocatie. Natuurloket geeft informatie over de verspreiding van soortgroepen per km² en of daarbij wettelijk beschermde soorten en/of soorten van de Rode lijst voorkomen. De onderzoekslocatie ligt in de km-vakken 209-380 en 209-381⁶. In het noordelijke km-vak is de volledigheid van de onderzoeksgegevens voor wat betreft zoogdieren matig, broedvogels en reptielen slecht, amfibieën goed en dagvlinders redelijk. In het zuidelijke km-vak is de volledigheid van de onderzoeksgegevens voor wat

⁶ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.

betreft broedvogels slecht, amfibieën redelijk en dagvlinders goed. Aanvullende gegevens van vaatplanten en broedvogels zijn verkregen via de Natuurgegevens van de provincie Limburg.

Beschermde soorten

Het plangebied ligt tussen de kernen Velden en Hasselderheide, in een landbouwgebied met glastuinbouw. In het grootste deel van het plangebied zelf hebben kassen gestaan; na de sloop van de kassen heeft het terrein waar de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden enige tijd braak gelegen. Het terrein is recentelijk bouwrijp gemaakt; de bouwweg is reeds aangelegd en de kavels zijn op hoogte gebracht. Daarnaast staat in het plangebied een bestaand woonhuis met tuin en verharding. In de tuin staan enkele dennen en er ligt een grote vijver.

In het kader van het momenteel vigerende bestemmingsplan Villigerveld is in maart 2006 reeds een veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit veldbezoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Aangezien het plangebied recentelijk bouwrijp gemaakt is, wordt een nieuw veldbezoek niet noodzakelijk geacht.

Uit de Natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat in de km-vakken enkele wettelijk beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Er kan echter vanuit worden aangenomen dat geen van de genoemde soorten als wilde plant in het plangebied voorkomt: op het reeds bouwrijp gemaakte terrein is in het geheel geen plantengroei en de tuin bij het woonhuis is te intensief onderhouden. Met beschermde planten- en diersoorten zoals aangegeven in de Natuurgegevens van de provincie Limburg, hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden.

Voor wat betreft vleermuizen geldt dat alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten wettelijk beschermd zijn en vallen onder de Habitatrichtlijn. De meest algemene soorten in stedelijk gebied zijn Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Deze soorten verkiezen gebouwen voor hun verblijfplaatsen en kolonies. De enige bebouwing in het gebied betreft een woonhuis, dat volgens de plannen niet gesloopt zal worden. Daarmee kan met zekerheid worden gesteld dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zullen verdwijnen. Ook voor een functie van het gebied als foerageergebied van vleermuizen zijn geen significante negatieve effecten te verwachten. De voormalige bebouwing met kassen bood in het geheel geen foerageergebied aan vleermuizen; de functiewijziging van het terrein heeft deze situatie alleen maar verbeterd.

Naast genoemde vleermuissoorten is de kans dat andere streng beschermde zoogdiersoorten in het plangebied voorkomen uitermate klein. Algemeen beschermde soorten zullen nauwelijks voorkomen op het reeds bouwrijp gemaakte terrein, maar enkele soorten zijn wel te verwachten in de tuin. Het gaat hierbij om Huisspitsmuis, Egel, Mol, Veldmuis en Bosmuis. Omdat deze soorten onder beschermingsniveau 1

vallen, geldt een vrijstelling ex art. 75 van de Flora en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. De beide km-vakken zijn niet tot slecht onderzocht op broedvogels. Enkele algemene broedvogels, zoals Roodborst, Winterkoning, Merel en Koolmees zijn in het gebied alleen te verwachten in de tuin. Hierin zijn geen maatregelen gepland. De geplande maatregelen zullen voor broedvogels juist een positief effect hebben, omdat bij de te bouwen huizen ook openbaar groen is ingepland. Bij het ruimtelijk plan hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met beschermde vogelsoorten.

De omgeving van het plangebied is redelijk tot goed onderzocht op amfibieën; verder is het zuidelijke km-vak slecht onderzocht op reptielen. Vissen zijn niet onderzocht, maar ook niet te verwachten, vanwege de afwezigheid van geschikt oppervlaktewater.

Er wordt melding gemaakt van 4 algemeen beschermde amfibiesoorten en daarnaast van 2 strenger beschermde amfibiesoorten in het zuidelijke km-vak. De algemene soorten zijn Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en Middelste groene kikker. Van de strenger beschermde soorten gaat het in ieder geval om Alpenwatersalamander; wat de andere soort is, is op voorhand niet te zeggen. Een beschermde reptielensoort die in het zuidelijke km-vak is waargenomen, is de Levendbarende hagedis. In de tuinvijver zijn enkel de 4 genoemde algemene amfibiesoorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ex art. 75 van de Flora en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bouwrijp gemaakte terrein, waar maatregelen gepland zijn, is volstrekt ongeschikt voor beschermde amfibiesoorten en reptielen, vanwege de afwezigheid van vegetatie en van schuilmogelijkheden.

Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met beschermde reptielen, amfibieën en vissen.

Van de relevante ongewervelde soortgroepen zijn alleen dagvlinders onderzocht; er zijn echter geen beschermde soorten gevonden in de betreffende km-vakken. In het plangebied zijn in het geheel geen beschermde ongewervelden te verwachten. De in het gebied aanwezige ecotopen zijn namelijk niet geschikt voor deze soorten. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met beschermde ongewervelde diersoorten.

Conclusie: Bij de huidige ruimtelijke plannen hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijk beschermde soorten of beschermde gebieden. Een nadere effectbeschrijving kan derhalve achterwege blijven.



Afbeelding 9 Overzicht van het plangebied



Afbeelding 10 Woonhuis met tuin

4.9 Duurzaamheid

Bij de realisatie van het project zal aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en gebruik van milieuvriendelijke materialen.

4.10 Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van het project is door RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Plangebied Villigerveld te Velden, gemeente Arcen en Velden; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, maart 2006, bestandsnaam: NO1564-ARVI.doc)

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied Villigerveld aan de rand van een dekzandrug nabij de overgang naar een pleistocene Maasgeul ligt. Tegenwoordig vormt deze geul het dal van de Schandelose Beek. Op de dekzandrug heeft zich een escomplex gevormd dat wordt gekenmerkt door hoge bruine enkeerdgronden. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal archeologische vindplaatsen die duiden op een prehistorische nederzetting. Op basis hiervan is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars en een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers toegekend.

Onder een bouwvoor is een onthoofde moderpodzolgrond aangetroffen. Waarschijnlijk bevond zich in het plangebied een esdek dat door afschuiving deels is verwijderd. Het restant vormt de huidige bouwvoor. Onder de bouwvoor is een oude akkerlaag aangetroffen. Hierin is in een aantal boringen baksteengruis aangetrof-

fen. Het aangetroffen materiaal doet een veldbrandoven uit de Nieuwe Tijd vermoeden. De ligging nabij een oude Maasgeul met oude rivierklei versterkt dit vermoeden. Tijdens het veldonderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die duiden op oudere archeologische resten.

Gezien de oppervlakkige bouwwijze van veldbrandovens (waardoor diepe grondsporen ontbreken) en de verbruining van de bodem (waardoor eventuele oudere sporen zijn vervaagd) wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het onderzoeksrapport is als afzonderlijke bijlage aan de planstukken toegevoegd.

4.11 Monumenten

In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten waarmee rekening dient te worden gehouden in het plan. Het kapelletje in de bocht van de weg Vilgert wordt niet als bijzonder element aangemerkt.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van het project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Arcen en Velden en Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. De gronden zijn in eigendom van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V. De economische uitvoerbaarheid is geheel voor risico van Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer B.V.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 regels en vrijstellingen heten ontheffingen.

Het bestemmingsplan 'Nieuw Villigerveld' is vervat in één kaart (analoge en digitale verbeelding), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van aanduidingen en/of matrices nadere informatie gegevens over specifiek toegestane functies of bijvoorbeeld bepaalde maatvoeringen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Villigerveld'.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene ontheffings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

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

5.3.1 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. 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 zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsplansregels

Bestemmingen

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemming 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 woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormt.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

artikel 3 - Groen (G)

De gronden zijn bedoeld als openbaar groen. Onder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kan worden verstaan zitbanken, verlichting, vuilnisbakken, e.d.

Artikel 4 - Verkeer (V)

Deze bestemming geldt voor de nieuwe weg in het plangebied. Het gehele plangebied zal ingericht worden als 30 km-zone. Onder de bestemming vallen de rijweg, parkeerstrook en voetpaden.

Artikel 5 - Wonen (W)

Deze bestemming werd opgenomen voor alle woningen. In de gebieden die zijn bestemd als "Wonen (W)" moeten alle woonruimten zijn gelegen.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden uitsluitend voor het wonen gebruikt mogen worden. Hiermee wordt niet voorkomen dat in een woning iemand met een vrij beroep zich vestigt en zijn beroep uitoefent. Het hoofdgebruik zal steeds het wonen moeten blijven. De uitoefening van een ander bedrijf (detailhandel, ambachtelijk bedrijf) is niet toegestaan. Op deze manier is alleen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep mogelijk.

Bouwregels

De bouwvoorschriften geven aan waaraan woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken dienen te voldoen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de Anti-dubbeltelregel 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, deze bij de beoordeling van latere plannen 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 de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen en is de aanvullende werking van de Bouwverordening uitgesloten.

In artikel 8 en artikel 9 van de algemene regels zijn respectievelijk de Algemene ontheffingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen bur-

gemeester 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 10 zijn de Algemene procedureregels opgenomen.

5.3.4 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.

6. VOOROVERLEG EN INSpraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan de gemeente ervoor kiezen een inspraakprocedure te doorlopen en kan het plan tevens ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan slechts een kleine wijziging betreft ten opzichte van het in 2007 vastgesteld bestemmingsplan 'Villigerveld' (er wordt een realisatie van 20 woningen mogelijk gemaakt in plaats van 16 woningen), is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen.

Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). De inspraakverplichting is daarmee vervallen. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb).

Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen (bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening). In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal onder het nieuwe regime vallen. In de nieuwe Wro wordt de bestemmingsplanprocedure sterk verkort. Gedachte hierachter is dat gemeenten beter kunnen inspelen op nieuwe initiatieven.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 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.

Bijlage
Beeldkwaliteitsplan

GEMEENTE ARCEN EN VELDEN BEELDKWALITEITSPAN NIEUW VILLIGERVELD

Doel

Dit beeldkwaliteitplan dient als richtinggevend instrument voor kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld van het plan Villigerveld. Het streven is het creëren van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse waaronder een doelmatige en verzorgde omgeving wordt begrepen.

De uitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen zien op het zorgen van een aantrekkelijk leefomgeving aansluitend op de bestaande elementen in de directe omgeving, het inspelen op het karakter van de particuliere bebouwing, het realiseren van een passende groenstructuur en het adequaat inpassen van een verkeersstructuur.

Procedure

Het (bouw)plan Nieuw Villigerveld is het resultaat van een samenwerking van verschillende partijen in het kader van Ruimte voor Ruimte. Het beeldkwaliteitplan verstrekt aan de betrokken partijen informatie over de gedachten die aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen en het ruimtelijke beeld dat daarbij wordt voorgestaan.

Het passend maken van de bouwplannen in het middels beeldkwaliteitplan gecreëerd kader leidt tot een hogere ruimtelijke kwaliteit en dus tot een beter woon- en verblijfsklimaat. Het beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan "Nieuw Villigerveld" wordt het toetsingskader voor de bouwplannen.

Communicatie is doorslaggevend bij het bereiken van aangehaalde doeleinden. In deze zin worden overlegmomenten aangewezen voorafgaan aan het schetsontwerp, na het schetsontwerp en bij de start van de materialisatie van het plan.

Verkavelingorganisatie

Op de locatie worden maximaal 20 bouwkavels gerealiseerd die in grootte variëren van ca. 542 m² naar ca. 1152 m².

De maximaal 20 woningen die ter plaatse gebouwd zullen worden hebben allemaal een vrijstaand karakter.

Alle woningen beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. In het plangebied wordt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen gehanteerd. Tevens worden op het openbaar terrein nog 20 parkeerplaatsen aangelegd.

De garages zijn voornamelijk geplaatst op de noordoosten gelegen zijdelingse perceelgrens. De inritten zijn op de verbeelding vastgelegd voor alle kavels. De garages dienen gebouwd te worden in de directe lijn waar de oprit geprojecteerd is.

Openbare ruimte

Het straatprofiel varieert van trottoirs naar groenstrook of parkeerhaven. Aan beide kanten overheerst het trottoir met telkens aan een kant of groenstrook of parkeerhaven.

De openbare straatverlichting wordt aangelegd conform beleidsplan openbare verlichting. Hierbij worden lichtmasten gebruikt met PRT armatuur in donker groen. De locatie en het aantal zijn afhankelijk van de berekening van Essent lighting.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een wadi ingericht als overstortbuffer voor hemelwater infiltratie.

De nieuwe ontsluitingsweg wordt zodanig uitgevoerd dat geen rechte ontsluitingsas gerealiseerd wordt. Het autoverkeer wordt hierdoor enigszins afgeremd. De weg wordt als 30 km/zone aangemerkt en is aansluitend op Vilgert met inrit constructies.

Groenstructuur

De locaties voor groenelementen liggen vast. Er komt een afwisseling van hagen, bomen en rozenstruiken. De voortuinen van de woningen zullen aan het groene beeld ter plaatse een eigen bijdrage moeten leveren. Voor de groenstructuur spelen dan de privé ontwikkelingen op eigen percelen ook een belangrijke rol. De definitieve invulling wordt gedaan conform de nog op te stellen groenplanning.

Het plan is tevens van drie vaste locaties met gras en bomen voorzien.

Gebiedsgerichte aandachtspunten

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de beleving van het waardevolle gebied van de kern.
- Verstoring van het waardevolle karakter dient voorkomen te worden.
- Ontwikkelingen relateren aan de bestaande beeldvorm en de stedenbouwkundige korrelgrootte van het omringend gebied.
- Doorzichten vanuit de straten dienen voldoende open te blijven voor de belevingswaarde van het achterliggend gebied.

- De kapvorm van de woningen staat nagenoeg haaks op de weg oftewel de topgevels worden aan de wegzijde geplaatst
- In het dakvlak is het plaatsen van dakkapellen mogelijk, mits deze van ondergeschikt belang zijn.

Esthetiek

- Pregnante (=sterkte, markante, duidelijke) bouwvormen is het uitgangspunt.

- De bouwmassa's moeten harmonieus van vorm en afmetingen zijn en ze moeten duidelijk samenhang en richting vertonen.
- Alle gevels vertonen dezelfde kenmerken zodat de vorm en de afmetingen in onderlinge verhouding moeten staan om de eenheid van het totale gevelvlak te waarborgen.
- De wanden moeten van baksteen zijn en de daken moeten afgewerkt worden met pannen.
- De dakhelling en het dakvlak moeten in goede verhouding staan tot de gevels.
- Bij dakkapellen moeten de vorm en de afmetingen ervan relatie vertonen met en ondergeschikt zijn aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- Er dienen rode c.q. roodachtige bakstenen gebruikt te worden, stucwerk in gedekte tinten en keramische donkere dakpannen.
- Voor hout en voor kleinschalige toepassing van plaatmaterialen dienen er gedekte niet synthetische kleuren gebruikt te worden.

