

Bestemmingsplan

Herontwikkeling locatie De Moennik, Helden

Gemeente Peel en Maas



Bestemmingsplan

Herontwikkeling locatie De Moennik, Helden

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

September 2011

Vastgesteld:

20 september 2011

Projectgegevens:

TOE03-MELZ0031-01A

REG03-MELZ0031-01A

TEK03-MELZ0031-01A

BYL02-MELZ0031-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1894.BPL0011-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

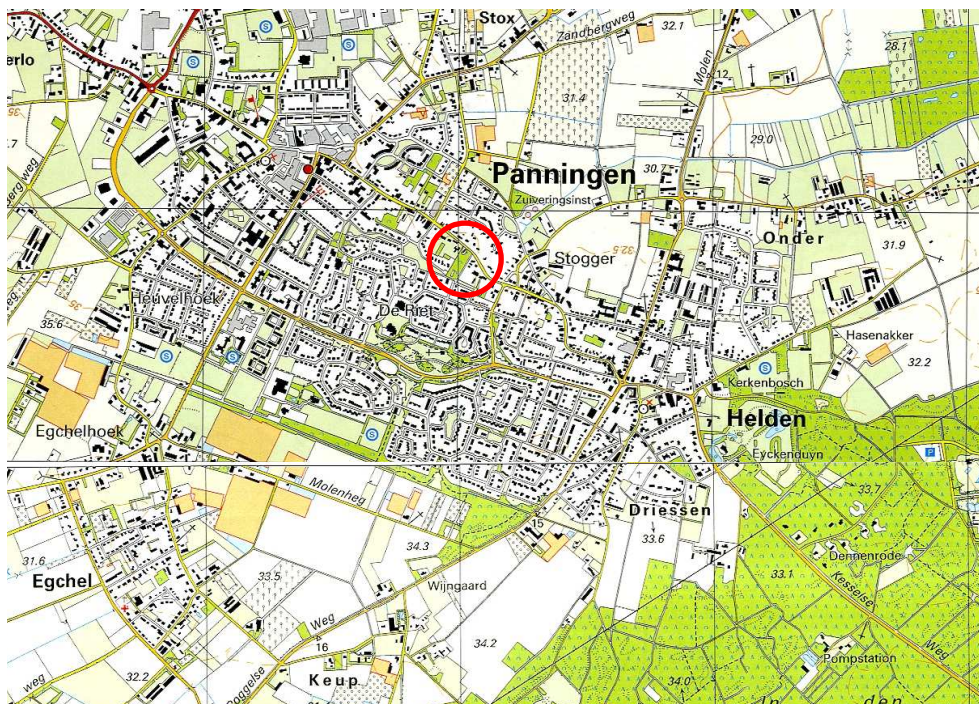
E info@croonen.nl – I

Inhoud

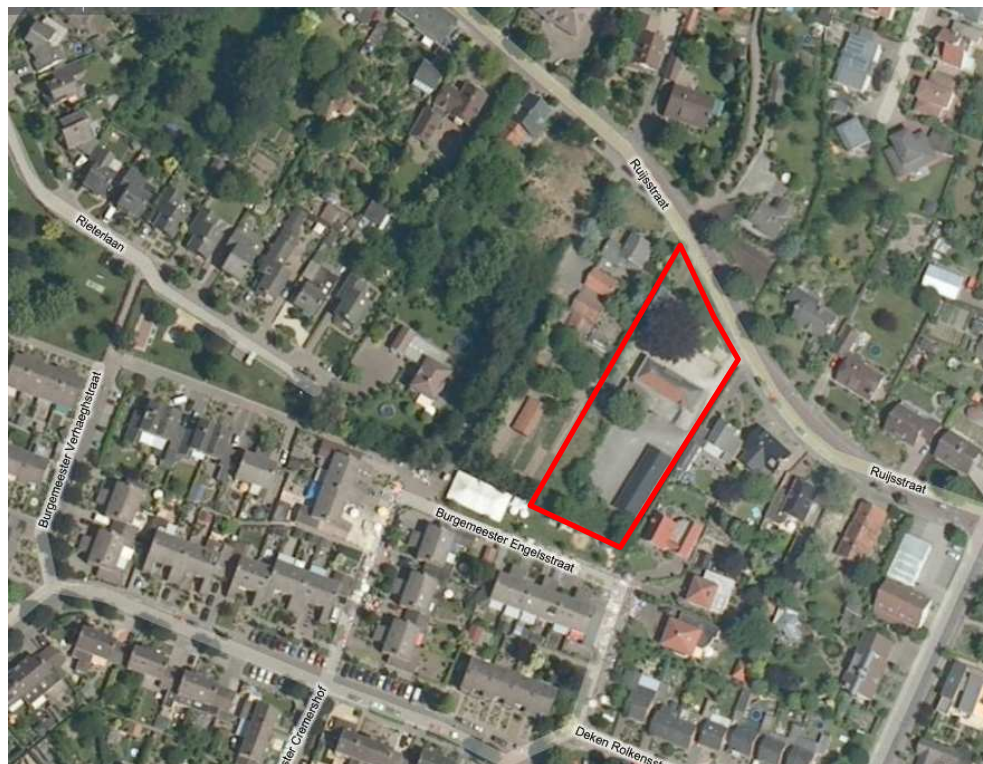
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Bestaande situatie	3
3	Beleidskader	5
3.1	Nationaal en provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	5
3.3	Conclusie	7
4	Planbeschrijving	9
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	9
4.2	Planbeschrijving	9
5	Onderzoeken	15
5.1	Geluidhinder	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	15
5.3	Bodem	15
5.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	16
5.5	Water	17
5.6	Flora en fauna	19
5.7	Luchtkwaliteit	21
5.8	Externe veiligheid	21
6	Juridische aspecten	23
6.1	Inleiding	23
6.2	Inleidende regels	23
6.3	Bestemmingsplanregels	23
6.4	Algemene regels	26
6.5	Overgangs- en slotregels	26
7	Financiële haalbaarheid	27
8	Procedure	29
8.1	Vooroverleg	29
8.2	Zienswijzenprocedure	29
8.3	Vaststelling	29
9	Bronnen	31
9.1	Boeken en rapporten	31
9.2	Websites	31

Separate bijlagen

- 1 Uitleg helofytenfilter
- 2 Verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek, Econsultancy, d.d. november 2009
- 3 Bureauonderzoek en karterend booronderzoek, ArcheoPro, d.d. november 2010
- 4 Watertoets, Econsultancy, d.d. december 2010
- 5 Quicksan flora en fauna, Bureau Meervelt, d.d. juni 2010
- 6 Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan



Topografische kaart Helden-Panningen met aanduiding van het plangebied (Bron: ANWB, 2004)



Luchtfoto plangebied (Bron: bing.maps.com, 2010)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de inbreidingslocatie aan de Ruijsstraat 88-90 in Helden, ook wel bekend als locatie De Moennik, wordt nieuwbouw ontwikkeld. Het plan omvat de nieuwbouw van 12 jongerenwoningen en de realisatie van 6 appartementen in het voormalige schoolgebouw. De voormalige onderwijzerswoning wordt niet gewijzigd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'De Riet'. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie De Moennik, Helden' voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van 18 woningen en het behoud van de bestaande onderwijzerswoning.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ruijsstraat, een doorgaande weg in de kern Helden. Het betreft Ruijsstraat 88 t/m 90, ook wel bekend als locatie De Moennik. Het perceel staat kadastraal bekend als sectie G, nummer 3162. De locatie beslaat een perceel van ongeveer 3.200 m² met een voormalig schoolgebouw, een onderwijzerswoning en een bijgebouw.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Ruijsstraat. De grens aan de zuidzijde wordt gevormd door de Burgemeester Engelsstraat. Aan de oost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door percelen gelegen aan de Ruijsstraat en de Burgemeester Engelsstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Riet'. Dit bestemmingsplan van de voormalige gemeente Helden (thans gemeente Peel en Maas) is vastgesteld door de gemeenteraad van Helden op 24 juni 1996 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Limburg op 15 oktober 1996.

Op grond van dit bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Maatschappelijke Doeleinden' en 'Groen' voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk woningen op te richten.



Plankaartuitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Riet' (Bron: voormalige gemeente Helden)

1.4 Inhoud van de toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten verwoord. Deze toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het bestaande beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende onderzoeken aan bod. In de hoofdstukken 6, 7 en 8 worden de juridische aspecten, financiële haalbaarheid en procedures toegelicht. In hoofdstuk 9 volgt tenslotte een lijst met gebruikte bronnen.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat een perceel van ongeveer 3.200 m², gelegen tussen de Ruijsstraat en de Burgemeester Engelsstraat. De onderwijzerswoning is gelegen aan de noordzijde van het perceel, aan de Ruijsstraat en dateert uit 1933 en heeft een karakteristieke verschijningsvorm. Het betreft een woning van twee lagen met kap. Deze woning blijft behouden.

Centraal op het perceel is het oude schoolgebouw van de voormalige Landbouwschool gelegen. Het gebouw deed aan aantal jaren dienst als streekmuseum en oudheidkamer 'De Moennik'. Dit gebouw dateert uit 1933 en heeft net als de onderwijzerswoning een karakteristieke verschijningsvorm. Het betreft een gebouw van één (hoge) laag met kap. Het achterste gedeelte heeft een plat dak. De school blijft behouden, maar wordt geschikt gemaakt voor jongerenappartementen. Achter de school bevindt zich een verharde speelplaats, een onverhard parkeerterrein en tuin.

In het zuiden van het perceel is een bijgebouw gelegen. Dit gebouw dateert uit 1958 en is qua bouwstijl minder interessant. Dit bijgebouw wordt gesloopt.

In het plangebied zijn enkele oudere bomen aanwezig. Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten op de Ruijsstraat.



Schoolgebouw vanaf de straatzijde



Schoolgebouw vanaf de achterzijde



Bijgebouw



Bijgebouw



Onderw ijzerswoning vanaf de straatzijde



Onderw ijzerswoning vanaf de achterzijde

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plangebied en de beoogde ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. Er is daarom een analyse uitgevoerd van de beleidsstukken die voor de wijziging van de bestemming relevant zijn. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling in het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2008) wordt aangegeven dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Voorliggende ontwikkeling betreft een herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

Het provinciaal beleid is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006). De kern Helden-Panningen wordt specifiek benoemd als plattelandskern gezien de verzorgende functie voor een grotere plattelandsregio, op het gebied van onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Daarom wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter horen in principe niet thuis binnen het perspectief 'Plattelandskern'. Voor deze kernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, enerzijds op basis van het bundelingsbeleid, anderzijds door het contourenbeleid. Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) is rondom elke plattelandskern een harde contour vastgelegd. Stedelijke initiatieven buiten deze contour dienen gepaard te gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling. Binnen de contour draagt de gemeente zorg voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Het voorgestane initiatief ligt binnen de aangegeven contour voor Helden-Panningen en sluit derhalve aan bij het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau past de voorgenomen ontwikkeling in het vigerende beleid. Ten aanzien van het wonen wordt in het Structuurplan Helden (2005) aangegeven dat binnen Helden tal van kansen liggen om binnen de bestaande contouren van de kern te verdichten ten behoeve van woningbouw. Deze inbreidingslocaties en herstructureringslocaties zullen met voorrang op uitleglocaties worden ontwikkeld.

Aandacht voor maat en schaal van de ontwikkeling en behoud van structureel groen speelt daarbij een belangrijke rol. Het voorliggende initiatief betreft een herstructureringslocatie en sluit derhalve aan bij het gemeentelijk beleid.

De Woonvisie Helden (2005) geeft aan welke doelen in welk tijdsbestek gerealiseerd dienen te worden. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente welk instrumentarium wil inzetten om samen met andere partijen tot uitvoering van beleid te komen. Voorliggend plangebied wordt niet expliciet genoemd in de woonvisie.

In de concept-woningmarktanalyse Peel en Maas 2010+ is per kern aangegeven wat de toekomstige ruimtelijke woonontwikkelingen zijn en op welke wijze deze op elkaar zijn afgestemd. Voor het centrumdorp Egchel-Helden-Panningen wordt gesproken van een groeiscenario. Dit betekent: naast bouwen voor doorstromers en instromers, ook ruimte bieden voor senioren en starters. Het voorliggend initiatief betreft het bouwen van starterswoningen en sluit derhalve aan bij het gemeentelijk beleid.

Op 7 september 2009 heeft het college van de voormalige gemeente Helden besloten een prijsvraag uit te schrijven voor locatie De Moennik in Helden. In de prijsvraag moest uitvoering gegeven worden aan het doorvoeren van het Cradle to Cradle principe conform de aangenomen motie van de gemeenteraad van 2 oktober 2007. Met het aannemen van deze motie omarmt de gemeenteraad het Cradle to Cradle-concept. Eén van de sporen van het Cradle to Cradle-beleid betreft het stimuleren van partijen tot het toepassen van het Cradle to Cradle principe bij bouwprojecten. Door middel van een prijsvraag werden partijen uitgedaagd om Cradle to Cradle woningen te ontwerpen en te realiseren voor locatie De Moennik aan de Ruijsstraat in Helden. Daarbij diende tevens invulling gegeven te worden aan een raadsmotie voor het realiseren van jongerenhuisvesting.

De gemeente Peel en Maas stimuleert het Cradle to Cradle principe. De gemeente heeft hiervoor de volgende criteria opgesteld:

- materiaal: streven naar 100% toepassen van materialen die in een biologische of technische kringloop passen;
- afval: door slim ontwerpen en organiseren zoveel mogelijk afval tijdens de bouwfase voorkomen en streven naar 100% hergebruik van het ontstane bouwafval;
- energie: netto energieleverend;
- bodem: schoner dan vóór gebruik;
- lucht: bijdrage aan verbetering luchtkwaliteit, zowel binnen- als buitenlucht;
- water: de af te voeren waterstromen (leiding- en regenwater) zijn schoner dan vóór gebruik;
- omgeving: nieuwe impulsen volgen voor een mooiere omgeving;
- sociale aspecten: prestaties koper op sociaal vlak.

In voorliggend initiatief heeft het Cradle to Cradle principe een belangrijke rol gespeeld. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op hoe voorliggend plan rekening houdt met het Cradle to Cradle principe.

3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging voldoet aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

4 Planbeschrijving

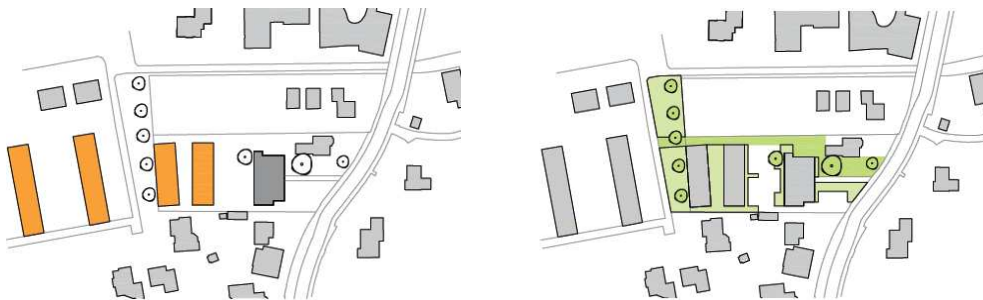
4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Naar aanleiding van een door de gemeente Helden uitgeschreven prijsvraag voor de locatie De Moennik in Helden, is door een samenwerking tussen MIBA Vastgoedontwikkeling, Groenjuwelier en WY. architecten een bebouwingsvisie opgesteld voor de locatie. De opgave betreft het ontwerpen en realiseren van betaalbare Cradle to Cradle woningen voor jongeren.

In de prijsvraag diende voldaan te worden aan een aantal randvoorwaarden op ruimtelijk, financieel, juridisch en Cradle To Cradle gebied.

De doelstellingen zijn als volgt:

- herontwikkeling van de locatie De Moennik met behoud van de karakteristieke onderwijzerswoning en het schoolgebouw;
- het realiseren van betaalbare jongerenhuisvesting;
- het verkrijgen van uitvoerbare ontwerpen waarmee concrete invulling wordt gegeven aan Cradle to Cradle en deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- het stimuleren van en ervaring opdoen met Cradle to Cradle woningbouw in de gemeente Peel en Maas.



Relatie nieuwe strookbebouwing met bestaande structuur en de 'Groene CronCel'

4.2 Planbeschrijving

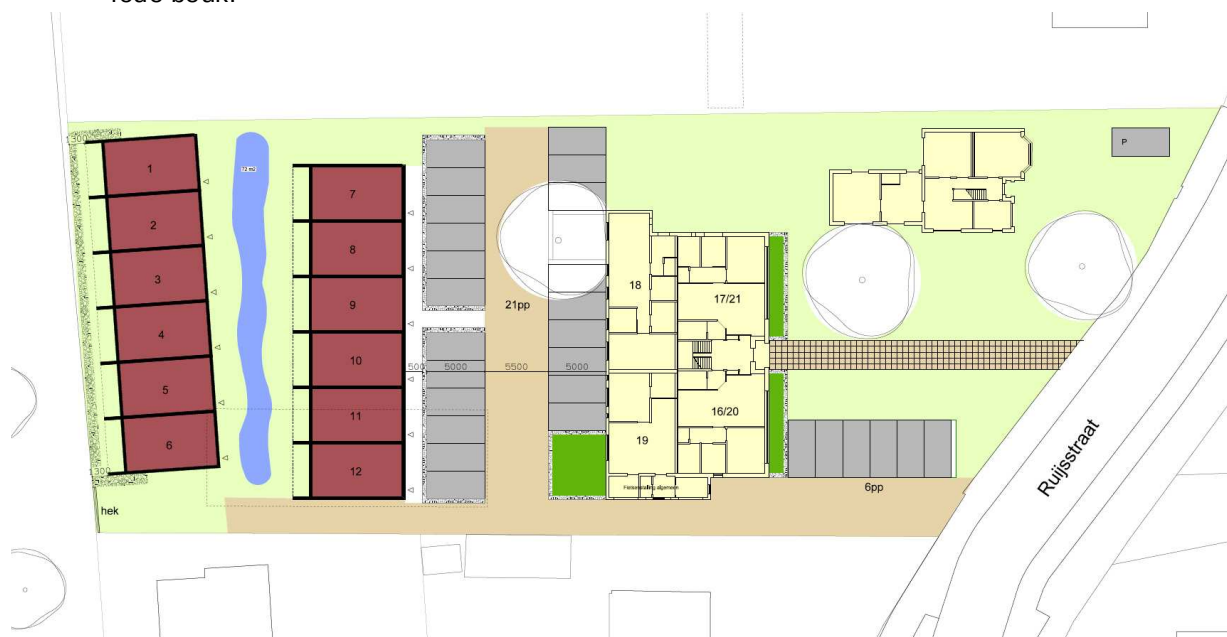
4.2.1 Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de nieuwbouw van 12 jongerenwoningen en de realisatie van 6 jongerenappartementen in het voormalige schoolgebouw. De voormalige onderwijzerswoning wordt niet gewijzigd.

De jongerenwoningen worden op het zuidelijk deel van het terrein voorzien in twee stroken. De strokenbebouwing verwijst naar de korrelgrootte van de bebouwing in de aangrenzende nieuwbouwwijk uit begin jaren '80 van de vorige eeuw. De gekozen richting van de bouwblokken resulteert tevens in een optimale ligging qua bezonning.

De ruimte tussen de beide stroken zal een toegankelijk karakter krijgen door de nu gemaakte schakeling van openbare groenstrook aan de Burgermeester Engelsstraat en de openbare ruimte tussen de bestaande panden aan de Ruijsstraat. Het looppad in deze groene verbinding -de CronCel- zorgt voor een prettige ontmoetingsplaats voor de bewoners.

Twee bestaande bomen blijven behouden. Het betreft de grote lindeboom en de rode beuk.



Stedenbouw kundig plan (Bron: WY . architecten, 2010)



Impressie plangebied (Bron: WY . architecten, 2010)



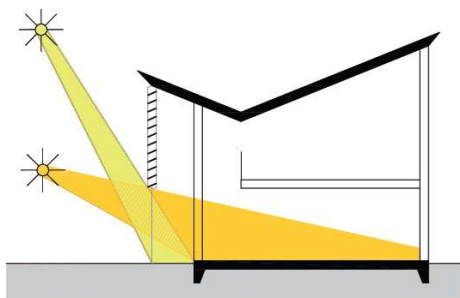
Impressies plangebied (Bron: WY. architecten, 2010)

4.2.2 Cradle to Cradle

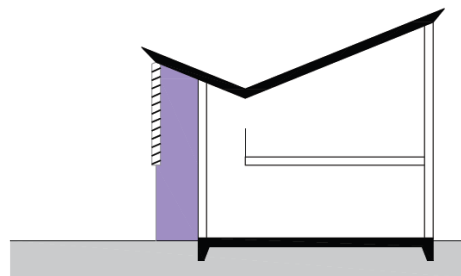
Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 3, is het Cradle to Cradle principe er belangrijk in het plan. Hierna wordt ingegaan op hoe de principes vertaald zijn in voorliggend plan.

Woningen

Bij de opzet van de starters woningen heeft het uitgangspunt van 'vrije indeelbaarheid' en een efficiënte plaatsing van natte cellen een belangrijke rol gespeeld. De in de woningen aanwezige vide geeft een extra gevoel van ruimte en maakt de natuurlijke ventilatie van deze woningen tot een logische keuze. De woningen in de strookbebouwing zijn eenduidig op de zon gericht met het zit-/woongedeelte. Veel glas maakt deze woningzijde open en met veel daglichttoetreding.



zonnestand zomer- en wintersituatie



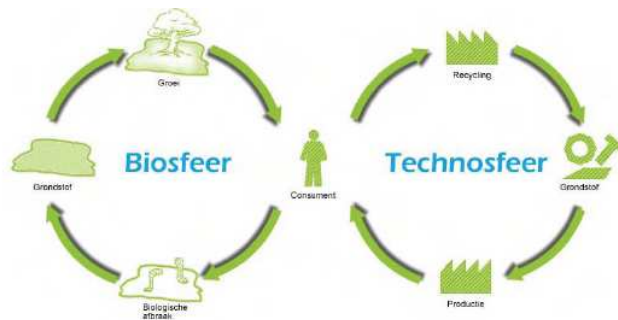
zone uitbreiding

Materiaal

De basis voor de constructieve en bouwkundige opzet van de woningen is het 'licht' construeren waardoor het mogelijk wordt op materiaalgebruik te besparen. Door de toepassing van minder materiaal (= minder permanente eigen belasting) is minder constructie nodig.

Afval

Het uitgangspunt van het bouwsysteem is volledig prefab bouwen. Dit is zeer maatvast waardoor in de fabriek een hoog rendement uit de gebruikte grondstoffen te halen is. Tevens biedt dit systeem een goede mogelijkheid tot het demonteren van de bouwcomponenten.



c2c-cycli



accoya-hout



hybride-systeem: staal-hout



Hergebruik afval

Hergebruik van afval is nauwelijks van toepassing doordat er gebruik gemaakt wordt van volledige prefabricatie van de bouwdelen. Er is slechts sprake van gering montageafval, dat met behulp van gerichte afvalscheiding op de bouwplaats 100% recyclebaar zal worden.

Energie

De uitgangspunten voor de energiehuishouding van de woningen ligt in het 'Passiefhuisprincipe', waarbij de nadruk ligt op zo min mogelijk transmissieverlies. Zorg dragen voor een zeer goede luchtdichting om 'infiltratie' te voorkomen is daarnaast een belangrijk uitgangspunt. Prefabbouwen en een goede detaillering vormen de basisvoorwaarden voor realisatie.

Bodem

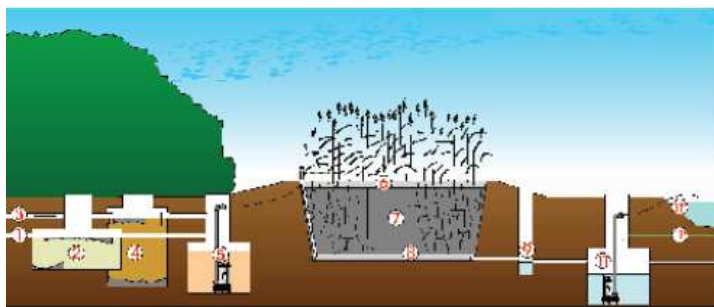
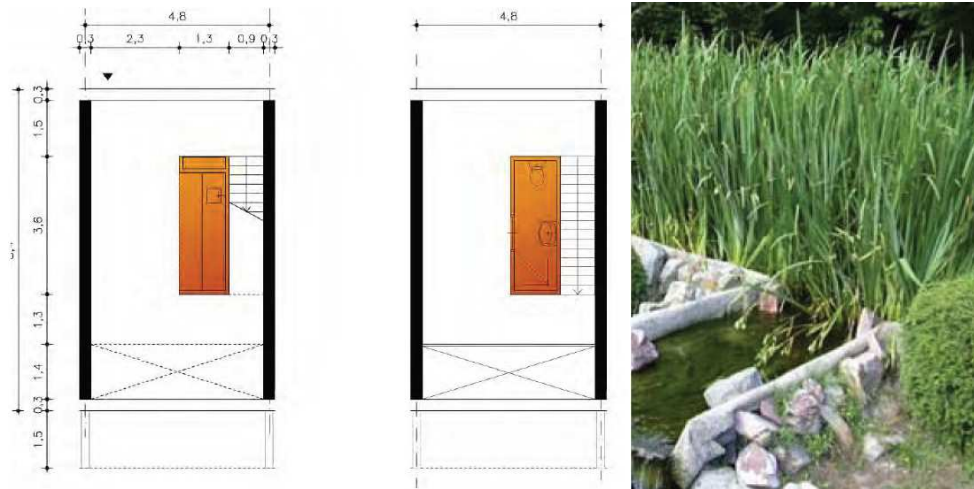
Uitgangspunt bij de aanpak van de bestaande locatie is het werken met een volledig gesloten grondbalans. Er wordt doorlatende verharding toegepast (grasstenen) bij de parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt de oorspronkelijke grondstructuur zo min mogelijk aangetast en blijft voldoende oppervlakte over voor infiltratie van regenwater.

Lucht

De luchtkwaliteit in het interieur is gebaat bij een natuurlijk ventilatieprincipe, zonder dat er elektrisch aangedreven gebalanceerde systemen aan te pas komen. Om overbodig warmteverlies te voorkomen wordt de toepassing van systeem met zelf-regulerende ventilatieroosters voorgesteld.

Water

De afvalwaterstromen worden gescheiden in de woningen gescheiden in een 'grijs'watercircuit en drinkwatersysteem. Afvalwater uit het drinkwatersysteem wordt in buffervaten verzameld en gebruikt voor het spoelen van de toiletunits, waarbij het overtollige water vervolgens tot een bepaald niveau biologisch gezuiverd wordt met behulp van een helofytenfilter. Voor de werking van de helofytenfilter wordt verwezen naar de bijlage van voorliggend bestemmingsplan. Na deze gedeeltelijke zuivering is het mogelijk het restwater middels infiltratie in de grond af te voeren.



impressie helofytenfilter

Omgeving

De locatie is belast met een parkeernorm voor de woningen die ruimtebeslag op de publieke ruimte legt. De bestaande bomen vormen de basis om het groene karakter van de locatie te handhaven. De parkeervoorzieningen worden door het toepassen van hagen en halfverharde bestratingmethoden deels aan het oog onttrokken.

De resterende buitenruimte rond de bestaande panden en de nieuwbouw is (behoudens bescheiden tuinen voor de bewoners) publiek toegankelijk gebied. De 'wadi' als waterbuffer zal ter plaatse van de entreezijde van de woningen met een begroeiing van riet een natuurlijke privacy voor de woningen bieden.

Sociale aspecten

De bouw-/ontwikkelcombinatie neemt de ambitie over om de Cradle to Cradle uitgangspunten binnen de randvoorwaarden van deze opgave te realiseren en bevestigt daarmee het belang van maatschappelijk bewust ondernemen. De programmatische afweging om woningen te ontwikkelen voor starters uit de lokale gemeenschap vormt tevens een duurzame impuls voor de gemeente. Jonge mensen zullen behouden blijven voor onder andere het verenigingsleven, de scholengemeenschappen en het klantenbestand van de lokale middenstand.

4.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Ruijsstraat. Vanaf de Ruijsstraat loopt een erftoegangsweg naar het terrein tussen de voormalige school en de nieuwe bebouwing. Hier is het parkeren grotendeels voorzien. Er zijn hier 21 parkeerplaatsen voorzien. Vóór het schoolgebouw zijn nog eens 6 parkeerplaatsen voorzien. Samen komt dit neer op 27 parkeerplaatsen. Voor de bestaande onderwijzerswoning is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gezien het type woning en de doelgroep is een parkeernorm van 1,5 gehanteerd. Dit komt voor 18 woningen neer op 27 parkeerplaatsen. De parkeerbalans is voldoende sluitend.

5 Onderzoeken

5.1 Geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

De Ruijsstraat en de Burgemeester Engelsstraat zijn gelegen in een 30 km-zone. Zodoende is geen onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke een belemmering zouden kunnen vormen voor voorliggende ontwikkeling.

5.3 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Econsultancy is in november 2009 een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek beschreven.

Het onderzoeksgebied is opgedeeld in drie deellocaties:

Deellocatie A: Ondergrondse HBO-tank

Deze tank is gelegen aan de oostzijde van de school. De bodem is tot 1,0 m-mv plaatselijk zwak puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen olie-waterreacties waargenomen. De ondergrond is niet verontreinigd met vluchtige aromaten en minerale olie. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met vluchtige aromaten en minerale olie.

Deellocatie B: Brand voormalige moskee (bijgebouw)

Zeer plaatselijk is de grond over het traject 0,2-0,5 m-mv zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik. Het kwikgehalte overschrijdt de Generiek Maximale Waarde voor bodemfunctieklassen wonen niet. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Het asbestgehalte in één grondmengmonster is licht verhoogd aangetoond, maar bevindt zich ruim onder de interventiewaarde/restconcentratienorm voor (niet-) hechtgebonden.

Op grond van het voorgaande bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er geen belemmeringen voor de verkoop van de onderzoekslocatie.

In het geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Deellocatie C: Onverdacht terreindeel

De bovengrond is zintuiglijk matig metaalhoudend en sterk kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, koper, zink en PAK. De gehalten overschrijden de Generiek Maximale Waarde voor bodemfunctieklassen wonen niet. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zink en licht verontreinigd met barium.

Op grond van het voorgaande bestaat er geen reden voor nader onderzoek en bestaan er geen belemmeringen voor de verkoop van de onderzoekslocatie.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de milieuhygienische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbependingen of gezondheidsrisico's zal leiden. De aangetoonde verontreinigingen vormen geen bezwaar.

De gemeente Helden heeft in december 2009 een bodemgeschiktheidsverklaring afgegeven voor de voorgenomen verkoop van het perceel.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.4.1 Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek

Door ArcheoPro is in november 2010 een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 5 boringen gezet met behulp van een megaboer (edelmanboor met een diameter van 15 cm) en is één proefput van 75 x 75 cm gegraven.

Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied een intacte enkeerdgrond aanwezig is met daarin aardewerkresten uit de middeleeuwen. Vooralsnog zijn de aangetroffen resten onvoldoende om de exacte aard ervan te kunnen bepalen. Hiertoe is aanvullend onderzoek benodigd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau volgens een speciaal daartoe op te stellen Programma van Eisen (PvE).

Op basis van de resultaten van een dergelijk onderzoek kan worden bepaald of de aangetroffen aardewerkscherven door bemesting binnen het plangebied zijn terecht gekomen of dat deze samenhangen met binnen het plangebied aanwezige grondsporen die eventueel een algehele opgraving vereisen.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Peel en Maas, conform Monumentenwet 1988.

5.4.2 Beoordeling archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek

Het archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek zijn op 5 november 2010 beoordeeld door ArchAeO Archeologische Advisering en Ondersteuning (drs. Fokko P. Kortlang). Het onderzoek is goedgekeurd en kan definitief gemaakt worden. Het volgende wordt geadviseerd:

Aan de hand van de bij ArchAeO bekende gegevens over de planontwikkeling is een proefsleuvenonderzoek hier de meest geëigende methode voor nader archeologisch onderzoek. Zoals in een eerder advies reeds aangegeven zou gezien de oppervlakte van het zuidelijk deel een proefsleuvenonderzoek (dekkingspercentage van 10-15%) met een optie tot doorstart naar opgraving een mogelijkheid zijn. Dit zou de planprocedure aanzienlijk kunnen versnellen. Concreet betekent dit dat indien het onderzoek behoudenswaardige archeologische resten heeft aangetoond die niet in situ behouden kunnen blijven, deze behoudenswaardige delen worden opgegraven. Het besluit hiertoe gebeurt in afstemming met het bevoegd gezag en opdrachtgever/initiatiefnemer en in samenspraak met de senior-archeoloog van de archeologische uitvoerder. Vanuit archeologische en praktische overwegingen verdient het de voorkeur om de ondergrondse sloop gelijktijdig met het proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.

5.4.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Om de eventuele archeologische waarden te beschermen is voor het zuidelijk deel van het plangebied (daar waar gebouwd gaat worden en nader onderzoek plaatsvindt) een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

5.5 Water

Door Econsultancy is in december 2010 een watertoets opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. In het kader van de watertoets zijn enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

In de huidige situatie is de locatie momenteel bebouwd met een woonhuis (Ruijsstraat 88), streekmuseum en oudheidkamer 'De Moennik' (Ruijsstraat 90) en een voormalige moskee (Ruijsstraat 90a). De directe omgeving van 'De Moennik' is voorzien van een tegelverharding.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige moskee te slopen en een tweetal appartementencomplexen (bestaande uit 6 appartementen) te realiseren. De oudheidkamer 'De Moennik' zal intern verbouwd worden tot appartementencomplex. Verder zullen op het terrein circa 27 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het grondwaterniveau varieerde tijdens de veldwerkzaamheden tussen de 2,65 m-mv op 7 september 2010 en 3,04 m-mv op 27 oktober 2009. De GHG bevindt zich op basis van kaartmateriaal tussen de 0,4 en 0,8 m-mv. Op aangeven van de gemeente is in berekening uitgegaan van een GHG van 2,0 m-mv.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen in verscheidene onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. De doorlatendheid van de onderzochte bodemlagen varieert tussen slecht doorlatend in de bovengrond tot goed doorlatend in de ondergrond. Uit de watertoets blijkt dat de bodem ter plaatse, gelet op de bodemopbouw, de doorlatendheid en het grondwaterniveau, redelijk geschikt is voor het vasthouden en infiltreren van hemelwater.



Locatieschets toekomstige situatie (Bron: Econsultancy, 2010)

Voor infiltratie op eigen terrein is, uitgaande van een worst case scenario, een infiltratievoorziening met buffer benodigd van maximaal 52 m³ bij een maatgevende langdurige bui van T=100 (84 mm). Gezien de toekomstige ruimtelijke indeling in de modelberekeningen uitgegaan van een combinatie van boven- en ondergrondse voorziening middels een wadi, infiltratiekragen en het toepassen van een waterdoorlatende klinkerverharding.

Omdat het hemelwater hiermee in het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen. Bij de aanleg van een infiltratievoorziening dient tevens een noodoverloopvoorziening op het gemeentelijk riool te worden gerealiseerd.

Voor het niet aansluiten van een (nieuwbouw-)woning op het gemeentelijke rioleringsstelsel is een ontheffing van de Rioleringsplicht een vereiste, hierin de provincie Limburg bevoegd gezag. In het kader van duurzaam waterbeheer verwacht Econsultancy praktische oplossingen te hebben geboden voor de omgang met afstromend hemelwater, waarbij rekening is gehouden met de wensen en eisen van de opdrachtgever, de gemeente Peel en Maas en het Waterschap Peel en Maasvallei.

5.6 Flora en fauna

Door Bureau Meervelt is in juni 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan. Hierna worden de conclusies uit dit onderzoek vermeld.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming

- Er is vanuit het planologisch beschermingskader geen belemmering om over te gaan tot de sloop van het bijgebouw en de herontwikkeling van de school en het woonhuis. Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Compensatie of mitigatie van natuurwaarden is niet aan de orde.
- Vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Ten aanzien van soortbescherming

Het plangebied bestaat uit gebouwen, verhardingen, tuin en bomen. Twee bomen blijven behouden. De betekenis voor flora en fauna is gering.

Planten

De in het plangebied voorkomende plantensoorten worden niet genoemd in de tabellen van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

Vogels

Mogelijk zijn de oudere bomen en opgaande begroeiingen in het voorjaar van enige betekenis voor enkele algemeen voorkomende broedende vogels. Tijdens het broeden mogen deze broedvogels niet gestoord worden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en Faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus.

Sloop- en andere verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden als broeden binnen het plangebied vastgesteld wordt.

Zoogdieren

Uit de gegevenssets blijkt dat er in de omgeving van het plangebied (centrum van Helden) geen waarnemingen van zoogdieren bekend zijn uitgezonderd vleermuizen. Op basis van expert judgement mag worden aangenomen dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van enkele algemeen voorkomende soorten woelmuizen, Mol en Egel. Deze soorten worden genoemd in bijlage 1 van de Flora en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van art. 8 t/m 12 van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ingrepen.

In de omgeving van het plangebied komen de Gewone dwergvleermuis en de Gewone grootoorvleermuis voor. Beide soorten worden genoemd in bijlage 3 van de Flora en faunawet en bijlage 4 van de Habitatrichtlijn.

Indicaties voor de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen (exemplaren, keutels, prooiresten, 'invliegvegen') werden tijdens de eenmalige inspectie in het plangebied niet aangetroffen. De te renoveren gebouwen zijn echter wel geschikt als vaste verblijfplaats.

Sinds 2009 is de beoordeling van ontheffingsaanvragen van de Flora- en faunawet voor ruimtelijke ingrepen gewijzigd en geldt een aangepaste beoordeling. Voor soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, waaronder alle soorten vleermuizen, geldt: als maatregelen genomen kunnen worden om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied te garanderen, dan hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. Door het nemen van de voorgestelde mitigerende maatregelen komt de duurzame functionaliteit van de leefomgeving van beide soorten vleermuizen niet in het geding. Door het uitvoeren van de in de quickscan genoemde maatregelen, wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis en de Gewone grootoorvleermuis komt niet in het geding. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet is dan ook niet nodig.

Overige

Voor andere diergroepen (beschermde soorten amfibieën, reptielen, insecten en vissen) is het plangebied ongeschikt als leefgebied.

Conclusie

Er is vanuit het soortbeschermingkader geen belemmering om over te gaan tot het uitvoeren van de herontwikkeling mits voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd; een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van 18 woningen en het behoud van één woning. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg bevinden er zich geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het plan.

5.8.1 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn voor de voorgestelde ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de voorgestane ontwikkelingen.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is voldaan aan de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Het concept-handboek van de gemeente Peel en Maas van februari 2010 is als basis gebruik. Gestreefd wordt naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en de planregels.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de opzet en inhoud van de regels.

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

6.3 Bestemmingsplanregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven en de bijbehorende bouwmogelijkheden. Hieronder worden de bestemmingen toegelicht.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, terrassen en ondergrondse warmtepompinstallaties ten behoeve van de in de aangrenzende bestemming gelegen woningen, fietsenstallingen en voor voorzieningen voor afvalinzameling.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, fietsenstallingen, en voor voorzieningen voor afvalinzameling.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor bestaand wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, en voor boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het 'verbale bouwvlak' zoals nader bepaald in de regels worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor het plaatsen van een overkapping voor de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak.

Ook is geregeld wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan, en zijn gebruiksregels voor een beroep of bedrijf aan huis opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor kamerverhuur het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte.

Wonen – 1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, tuinen en erven, parkeervoorzieningen conform de opgenomen parkeernormen, ondergrondse warmtepompinstallaties en voor boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte en de bebouwingstypologie aangeduid. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn specifieke regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Ook is geregeld wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan, en zijn gebruiksregels voor een beroep aan huis opgenomen.

Waarde – Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden op de AMK terreinen. Hierbij gelden stringente bepalingen wat betreft de bescherming van archeologische waarden. Zo zijn activiteiten die dieper voeren dan 0,4 m onder het maaiveld, voor zover deze een oppervlakte van meer dan 100 m² onderworpen aan de plicht tot het opstellen van een rapportering over effecten op de archeologische waarden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen af te geven kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden opnemen: het treffen van technische maatregelen, het doen van opgravingen of begeleiding door een archeologisch deskundige. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, dat voorkomt dat diverse vormen van groundbewaterking en de aanleg van verhardingen en leidingen plaatsvindt.

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten. Bestaande afwijkende maten gelden als minimaal c.q. maximaal toelaatbaar.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald van welke regels het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald hoe burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.
- Algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

6.5 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht opgenomen zoals dat door het Besluit ruimtelijke ordening wordt voorgeschreven. Ook staat hier de slotregel die de citeerwijze van de regels bepaald.

7 Financiële haalbaarheid

De gemeente Peel en Maas is momenteel eigenaar van het perceel en de bestaande panden. De gemeente verkoopt de grond en de panden na vaststelling van het bestemmingsplan. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij.

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering dan wel het stellen van eisen, regels of een uitwerking hiervan niet nodig is

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal wordt vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en aan de overige voorwaarden wordt voldaan, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie De Moennik, Hel den' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan:

- De provincie Limburg;
- Inspectie VROM, regio Zuid;
- Waterschap Peel en Maasvallei.

De provincie Limburg, en de Inspectie VROM, regio Zuid hebben beide aangegeven dat het concept-ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft niet tijdig – dat wil zeggen binnen de haar gestelde termijn – gereageerd. Een inhoudelijke reactie van het waterschap is dus (nog) niet ontvangen. Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 Bro in samenhang met artikel 3:6 Algemene wet bestuursrecht en gelet op de voortgang van het proces is het wenselijk de procedure te vervolgen. Zo nodig en zo mogelijk kan een eventuele reactie van het waterschap alsnog (ambtshalve) worden meegenomen.

Geen van de vooroverleg reacties geeft dus aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Zienswijzenprocedure

Na afloop van het vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Het zienswijzenverslag is als separate bijlage toegevoegd.

8.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van 20 september 2011 ongewijzigd vastgesteld.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2006). *Nota Ruimte*.
- Provincie Limburg (2006). *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*.
- Gemeente Peel en Maas (2010). *Woningmarktanalyse Peel en Maas 2010+ (concept)*.
- Gemeente Peel en Maas (2010). *Prijsvraag De Moennik in Helden*
- Gemeente Helden (2005). *Structuurplan Helden*.
- Gemeente Helden (2005). *Woonvisie Helden*.
- Gemeente Helden (1996). *Bestemmingsplan 'De Riet'*
- MIBA Vastgoedontwikkeling BV, Groenjuwelier en WY. architecten (2010). *Bebouwingsvisie De Moennik Helden*
- ANWB (2004). *Topografische Atlas Limburg*.

9.2 Websites

- *Maps.google.com* (2010)