



Ruimtelijke onderbouwing 'Moennikhof' te Helden

Gemeente Peel en Maas

Ruimtelijke onderbouwing 'Moennikhof' te Helden

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.OMG0107-ON01
Rapportnummer:	M186097.002/FSC
Opdrachtgever:	HMH Ontwikkeling B.V., de heer J.A.P.M. van Haren
Opsteller:	ing. F.H.M. Schreurs
Status:	ontwerp
Datum:	25 november 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen.....	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde planontwikkeling	11
2.2.1	Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	11
2.2.2	Uitvoering van de woningen.....	13
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014).....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	19
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
3.3	Regionaal Beleid	20
3.3.1	Structuurvisie Wonen Noord – Limburg	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplannen	21
3.4.2	Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen	22
3.4.3	Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota gemeente Peel en Maas)	22
3.4.4	Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018	23
3.4.5	Waardenoriëntatie en Kaderstelling ruimte en economie	24
3.5	Conclusie beleid.....	26
4	Randvoorwaarden / onderzoeken	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	27
4.3	Milieuzonering.....	29
4.4	Milieueffectenrapportage (M.e.r.)	30

4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	31
5	Overige ruimtelijke aspecten	35
5.1	Archeologie.....	35
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	35
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	35
5.2	Cultuurhistorie.....	36
5.3	Kabels en leidingen.....	36
5.4	Verkeer en parkeren.....	36
5.4.1	Verkeersstructuur.....	36
5.4.2	Parkeren Moennikhof.....	38
5.5	Waterhuishouding.....	38
5.5.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	38
5.5.2	Provinciaal beleid	38
5.5.3	Waterparagraaf plangebied.....	39
5.5.4	Conclusie	40
5.6	Natuur en landschap	40
5.6.1	Kernkwaliteiten	40
5.6.2	Natura2000.....	40
5.7	Flora en fauna.....	41
5.7.1	Algemeen.....	41
5.7.2	Situatie plangebied	41
5.8	Duurzaamheid	41
5.9	Omgevingsdialoog	42
6	Uitvoerbaarheid.....	43
7	Afweging belangen.....	45
8	Overleg, VVGB, inspraak en procedure	47
8.1	Overleg	47
8.2	Inspraak/zienswijzen	47
8.3	Procedure	47
8.3.1	Algemeen.....	47
8.3.2	Verklaring van geen bedenkingen (VGGB) omgevingsvergunningen gemeente Peel en Maas	48
8.3.3	Zienswijzen	49
9	Bijlagen.....	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie 'De Moennik' aan de Ruijsstraat in Helden is in 2011 op basis van een prijsvraag een herinrichting positief bestemd. Hierbij lag destijds een zwaar accent op het ontwikkelen in duurzaamheid. Met het vastgesteld bestemmingsplan is toen de mogelijkheid gecreëerd om de voormalige schoollocatie 'De Moennik' te herontwikkeling tot 6 (gestapelde) woningen met daarnaast de mogelijkheid tot het bouwen van 2 x 6 grondgebonden aaneengebouwde woningen.

Mede door de recessie is de realisatie van de woningen in het schoolgebouw en de nieuwbouw van de 2 x 6 woningen niet tot stand gekomen en heeft de ontwikkelaar van destijds er uiteindelijk voor gekozen de locatie op te knippen en te verkopen aan verschillende partijen. De voormalige schoollocatie 'De Moennik' met achtertuin is verkocht aan één partij. Het schoolgebouw zelf is nu ingericht en in gebruik als particuliere woning. Het gedeelte met de 12 bouwtitels, is verkocht aan HMH Ontwikkeling B.V.

HMH Ontwikkeling B.V. is nu voornemens om op het aangekocht gedeelte met 12 bouwtitels en het westelijk gelegen aanpalende perceel, eveneens met 1 bouwtitel, 9 duurzame patiowoningen te bouwen onder de naam 'Moennikhof'. De ontsluiting wordt hierbij in noordwestelijke richting gerealiseerd, over de Burgemeester van de Loostraat langs het aanwezige zorgcentrum 'Ruijsstraat Helden' naar de Ruijsstraat.

Deze ontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan vanuit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen'. Om dit planvoornemen mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" worden afgegeven, waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt. Door middel van deze omgevingsvergunning worden de nieuwbouw en gebruiksmogelijkheden voor de gronden wettelijk geregeld.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Ruijsstraat en de Burgemeester Engelsstraat. De Ruijsstraat is een doorgaande weg die de oostelijke gelegen kern van Helden verbindt met de westelijk gelegen kern van Panningen. De begrenzing van het plangebied wordt aan de westzijde gevormd door de Burgemeester van de Loostraat. Aan de noord-, noordoostzijde grenst de locatie aan de tuinen van Ruijsstraat 84 t/m 90. Aan de oostzijde grenst de locatie aan tuinen van Burgemeester Engelsstraat 13 en voor een klein gedeelte aan de tuin van Ruijsstraat 92. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook (openbaar gebied). Deze groenstrook is gelegen aan de voorzijde van de woningen aan de Burgemeester Engelsstraat, tussen de Burgemeester Engelsstraat zelf en het plangebied.

Ten behoeve van de realisatie van de woningen vindt met de eigenaren van Ruijsstraat 90 grondruil plaats en zal een strook grond van de gemeente aan de Burgemeester Engelsstraat worden aangekocht.

De percelen binnen het plangebied staan kadastraal bekend als sectie G, nummers 7279 en 6856 en een klein gedeelte van de nummers 6921 en 7130. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 2.884 m².



Figuur 1. Topografische kaart Helden-Panningen met aanduiding plangebied (rood omcirkeld) (Bron: TopoTijdsreis).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (Bron: GISViewer Limburg)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingplannen:

- 'Dubbelkern Helden-Panningen', vastgesteld op 5 februari 2013. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie De Moennik' komen te vervallen en opgenomen in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen';
- 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld 19-06-2018.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' gelden ter plaatse van het plangebied nu de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen:

- 'Wonen -3';
- 'Wonen -6';
- 'Verkeer – Verblijfsgebied';
- 'Groen'.

Dubbelbestemmingen:

- 'waarde – archeologie 3';
- 'waarde – archeologie 4.

In het vigerende 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' zijn de parkeerregels en specifieke gebruiksregels opgenomen welke ook voor onderhavig planvoornemen gelden.

Voor de herontwikkeling van het plangebied houdt dit in dat de parkeerbehoefte moet worden bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'.

Binnen het plangebied zijn conform het vigerend bestemmingsplan 13 woningen toegestaan. Het herinrichten van het plangebied voor 9 patiowoningen is echter niet rechtstreeks mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Om dit planvoornemen mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" worden afgegeven.



Figuur 3. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' met aanduiding plangebied (rood omkaderd).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande en de nieuwe situatie in het besluitgebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks- provinciaal-, regionaal- en gemeentelijke beleid die betrekking hebben op het plangebied. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten de toetsing van de milieu- en overige onderzoekaspecten op het plangebied. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 wordt de eindafweging gemaakt over de toelaatbaarheid van de ontwikkeling. In hoofdstuk 8 is een beschrijving van de te voeren procedure opgenomen.

2 Plangebied en planontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt nog net in het kerkdorp Helden en tegen de grens van het kerkdorp Panningen. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 2.884 m² en omvat 2 volledige percelen (G 6856 en G 7279) in eigendom van initiatiefnemers en kleinere delen van 2 percelen (perceel G 6921, behorende bij Ruijsstraat 90 en perceel G 7130 van de Gemeente Peel en Maas). Door grondruil met Ruijsstraat 90 is het gedeelte van perceel G 6921 inmiddels in eigendom van de initiatiefnemers en is de voormalige toegangsweg 't Strötje', voorheen behorende aan perceel G 6856, nu toegevoegd aan Ruijsstraat 90. Het aan te kopen gedeelte van perceel G 7130 is momenteel nog een onderdeel van de daar aanwezige groenstrook (openbare ruimte). De aankoop hiervan is in onderhandeling met de gemeente als onderdeel van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

Het perceel G 6856 met 12 bouwtitels werd tot voor kort nog via 't Strötje ontsloten op de Ruijsstraat. Het perceel G 7279 met 1 bouwtitel heeft een ontsluiting op de Burgemeester van de Loostraat. Door de grondruil van 't Strötje met grond behorende bij Ruijsstraat 90, is de ontsluiting via 't Strötje naar de Ruijsstraat vervallen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Burgemeester van de Loostraat.

Het grootste gedeelte van het plangebied betreft momenteel een braakliggend terrein. Verhardingen, gebouwen, bomen en struiken zijn niet meer aanwezig. Aan de zuidzijde ligt tussen de Burgemeester Engelsstraat en het plangebied een openbare ruimte in de vorm van een groenstrook. Een gedeelte van deze groenstrook, ca. 162 m², zal t.b.v. het planvoornemen door HMH ontwikkeling BV worden aangekocht van de gemeente. Dit gedeelte is opgenomen in het plangebied en ook in het besluitvlak.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de navolgende foto's:



Figuur 4. Luchtfoto plangebied 2019 (rood omkaderd).



Figuur 5. Bestaande situatie plangebied (december 2018), gezien vanuit noordelijke - en vanuit zuidwestelijke richting. Er is sprake van een volledig braak terrein.

2.2 Beoogde planontwikkeling

De door HMH Ontwikkeling B.V. voorgenomen herinrichting omvat de volgende onderdelen:

1. Het terugbrengen van het aantal woningen dat ter plaatste planologisch gerealiseerd kan worden van $2 \times 6 + 1$ naar 9 duurzame en levensloopbestendige patiowoningen voor senioren. Vooral bij de kernen is daar behoefte aan. Dit sluit ten aanzien van de woningbouw ook aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen' van de gemeente Peel en Maas.
2. Het opnieuw en anders stedenbouwkundig inrichten van de locatie, waarbij de noodzakelijke ontsluiting in noordwestelijke richting wordt gerealiseerd via de Burgemeester van de Loostraat en langs het zorgcentrum ('De Ruijsstraat' van 'De Zorggroep') naar de Ruijsstraat.
3. Aankoop van ca. 162 m² grond van de gemeente aan de zuid-, zuidwestzijde, momenteel nog in gebruik is als openbare groenstrook en grondruil met grond behorende bij Ruijsstraat 90 (zie ook paragraaf 2.1). Deze gronden zijn nodig om het totale plan voldoende omvang te kunnen geven en om voldoende ruimte te kunnen genereren voor de benodigde parkeervoorzieningen die voor de realisatie van de bouwplannen noodzakelijk zijn. Het gedeelte van de openbare groenstrook dat over blijft wordt op een passende wijze heringericht en voorzien van 3 parkeerplaatsen, wandelpaden en groen. Het aanwezige klimtoestel wordt verplaatst en de bestaande bomen blijven gehandhaafd (zie figuur 6 op blz. 12).
4. In overleg met de bureaus van de aangrenzende tuinen, zijnde Ruijsstraat 84 t/m 92 en Burgemeester Engelsstraat 13, zal verder worden voorzien in een passende 'groene' erfafscheiding/perceelafscheiding. In verband met het toepassen van zonnepanelen bij de 9 woningen is het niet wenselijk om binnen het plangebied (hoge) bomen te plaatsen.

2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het plan omvat de nieuwbouw van 9 levensloopbestendige patiowoningen voor senioren. De woningen zijn gelegen aan een hofje met voldoende parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en eigen infiltratievoorzieningen voor regenwater. De woningen bestaan uit slechts één woonlaag. Dit komt veel minder massaal over en naar de omgeving toe geeft dit een minder zichtstorend beeld dan de woningen met meerdere verdiepingen uit het vorige plan dat niet tot uitvoer is gekomen. Er is geen inzicht vanuit de nieuwe woningen in de tuinen van de aangrenzende woningen (met name de woningen aan de noordoostzijde). De strokenbebouwing sluit aan bij de bebouwing in de aangrenzende woonwijk. De woningen verspringen iets van elkaar, wat een positieve uitstraling geeft naar de omgeving. Er is bewust gekozen voor een oost-west richting van de woningen om zo een optimaal rendement te kunnen genereren uit de zonnecollectoren en zonnepanelen waarmee deze woningen, o.a. in het kader van het duurzaamheidsaspect, worden voorzien.

De voorkant van de woningen is gericht naar het midden/centrum van het plangebied en vormt zo een hofje. De toekomstige bewoners geven immers de voorkeur aan dit hofjesidee, omdat, wanneer de woningen van dit project gesitueerd zouden worden aan twee verschillende straten, dit minder/niet leidt tot de gewenste woongemeenschap. Andere alternatieven zijn derhalve niet verder onderzocht. Onderhavig bouwplan is inmiddels ook zeer positief ontvangen door de dorpsbouwmeester. Het bouwplan is op 26-08-2019 akkoord bevonden door de dorpsbouwmeester.

De architect van het bouwplan heeft in overleg met de dorpsbouwmeester een globaal groenplan

uitgewerkt, zie figuur 6. Zichtbaar is dat de voortuintjes doorgetrokken zijn tot aan de rijbaan, wat een kwalitatieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Er wordt gelopen op de rijbaan van het woonerf/hofje. Het wegprofiel leent zich hier prima voor en er zijn geen obstakels voor gebruikers van een rolstoel of rollator. In het hofje worden ook een 4 tal bomen geplant, waarvan twee bomen aan het eind, op de kop van de straat en met daaronder zitbankjes. De parkeerplaats wordt voorzien van grastegels en de erfafscheidingen met de aangrenzende percelen worden in overleg met de betreffende eigenaren uitgevoerd als een groene afscheiding. Bij de daadwerkelijke realisatie en invulling van de groenvoorzieningen en erf/perceelafscheidings worden dus de burens alsook een terzake deskundige betrokken. De aanwezige bomen in de openbare ruimte (groenstrook) tussen de Burgemeester Engelsstraat en het plangebied blijven gehandhaafd. Bij de herinrichting van deze groenstrook worden verder 3 parkeerplaatsen en enkele tegelpaden aangelegd. Ook worden het aanwezige klimtoestel en de zitbankjes verplaatst in westelijke richting. Een en ander zoals in onderstaande figuur is aangegeven.



Figuur 6: impressie nieuwe situatie met de 9 woningen.

Andere voordelen van het hofjesidee zijn het optimaal kunnen benutten van de beschikbare oppervlakte en het zo efficiënt mogelijk inrichten hiervan. Door deze situering is er maar een toegangsweg nodig, kunnen de parkeerplaatsen kort bij elkaar en optimaal gerealiseerd worden en

bovendien schermen de woningen op deze wijze de verkeersruimte (het geluid) enigszins af richting het noorden, noordoosten en het zuiden, zuidwesten. Door de centrale en aaneengesloten ligging van weg en parkeerterrein kan het onderhoud hiervan ook op een efficiënte wijze plaatsvinden. De opzet van het hofje geeft bovendien het door de bewoners gewenste gemeenschappelijke en veilige gevoel en maakt het ook mogelijk en makkelijker om elkaar behulpzaam te zijn, een belangrijk aspect in het kader van sociale duurzaamheid.

De ontsluiting van het plangebied wordt in noordwestelijke richting gerealiseerd via de Burgemeester van de Loostraat en langs het zorgcentrum naar de Ruijsstraat. Deze weg is ook breed genoeg en voldoende ingericht voor de geringe verkeerstoename van en naar het plangebied. Zie hiervoor ook paragraaf 5.4.1. Ontsluiting in zuidelijke-, zuidwestelijke richting naar de Burgemeester Engelsstraat is na zorgvuldige afweging met de verkeersdeskundige van de gemeente Peel en Maas afgefallen, omdat deze ongeschikt is als toegangs- en afvoerweg.

De ligging nabij het zorgcentrum 'De Ruijsstraat' van de 'De Zorggroep' aan de Ruijsstraat 78-82, biedt tevens de mogelijkheid dat bewoners in het hofje een beroep kunnen doen op de diensten van dit zorgcentrum als daar behoefte aan is. Over de invulling hiervan wordt nog zorgvuldig overleg gevoerd met de projectleider van 'De Zorggroep'. Hierover, maar ook over zaken tijdens de bouw van de woningen, heeft overleg plaatsgevonden op 25-04-2018, 23-05-2018, 17-03-2019 en op 01-07-2019.

Volgens de kaartbijlagen van de 'Nota Ruimtelijke kwaliteit' is het plangebied, vanwege de ligging aan de Ruijsstraat, gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Onderhavig plangebied is t.o.v. de Ruijsstraat echter gelegen aan de achterzijde en is niet zichtbaar vanaf de Ruijsstraat. Binnen het plangebied liggen ook geen gebouwen. Van bescherming van een beeldbepalend dorpsgezicht is derhalve geen sprake, zie ook paragraaf 3.4.3. Verder is voor het plangebied ook geen beeldkwaliteitsplan van toepassing.

Aan de zuidzijde worden de woningen ter plaatse van de tuin/terras voorzien van een groene erfafscheiding. Zoals eerder al is vermeld, wordt de openbare groenstrook tussen de zuidrand van het plangebied en de Burgemeester Engelsstraat heringericht en voorzien van wandelpaden en 3 openbare parkeerplaatsen. De bestaande bomen worden gehandhaafd en het bestaande klimtoestel met zitbankje wordt verplaatst, zie figuur 6.

Ruimtelijke gezien past de bouw van de woningen in de omgeving welke reeds wordt gekenmerkt als woonomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het totale beeld van het stedenbouwkundig plan passend is binnen de omgeving.

2.2.2 Uitvoering van de woningen

Gelet op de doelgroep, senioren, worden de patiowoningen uitgevoerd als levensloopbestendige seniorenwoningen. Naast o.a. de woonkamer, keuken, en berging, bevinden zich ook de slaapkamer, de badkamer, de kleedruimte en het toilet op de begane grond. Alle vloeren zijn zonder dorpels en gelijkvloers uitgevoerd. Alle ruimtes zijn rolstoel/rollator toegankelijk/-vriendelijk.

Duurzaamheid en sociale duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de opzet van de woningen en het hofje. De uitvoering van de woning als een levensloopbestendige woning is al een

duurzaamheidsaspect. De opzet van een hofje maakt dat het meer een gemeenschap vormt waar men zich minder snel eenzaam voelt en men elkaar kan helpen, vooral als men meer hulpbehoevend wordt door gezondheidsproblemen of door ouderdom. De hulp in de directe nabijheid en de aanwezige voorzieningen in de woningen maakt dat de bewoners er kunnen blijven wonen tot het echt niet meer kan.

Nieuwe woningen mogen niet meer aan het aardgasnet gekoppeld worden. Daarom worden de 9 patiowoningen voorzien van een centrale warmtepompinstallatie alsook zonnecollectoren die de woningen zullen voorzien van warm water ten behoeve van de verwarming en warm tapwater. De benodigde elektriciteit wordt opgewekt door zonnepanelen welke op de daken van de woningen worden aangebracht. Om ook in de avond, nacht en/of bij te weinig opbrengst als gevolg van slechte weersomstandigheden de woningen te blijven voorzien van de benodigde elektriciteit, worden de woningen aangesloten op het elektriciteitsnet. Eventuele overcapaciteit van de zonnepanelen kan zo ook teruggeleverd worden aan het net.

De woningen zelf worden gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij ook is gelet op de recyclebaarheid van de toegepaste bouwmaterialen. Voor de 9 nieuwe woningen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is momenteel nog de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De EPC zal daarom plaatsmaken voor de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen bijna energieneutrale gebouwen zijn. Dit is sinds 12 november 2015 opgenomen in het Bouwbesluit.

Uitgaande van de uitvoering van de woningen en de toegepaste duurzame energiebronnen, kan geteld worden dat de 9 woningen al voldoen aan BENG.

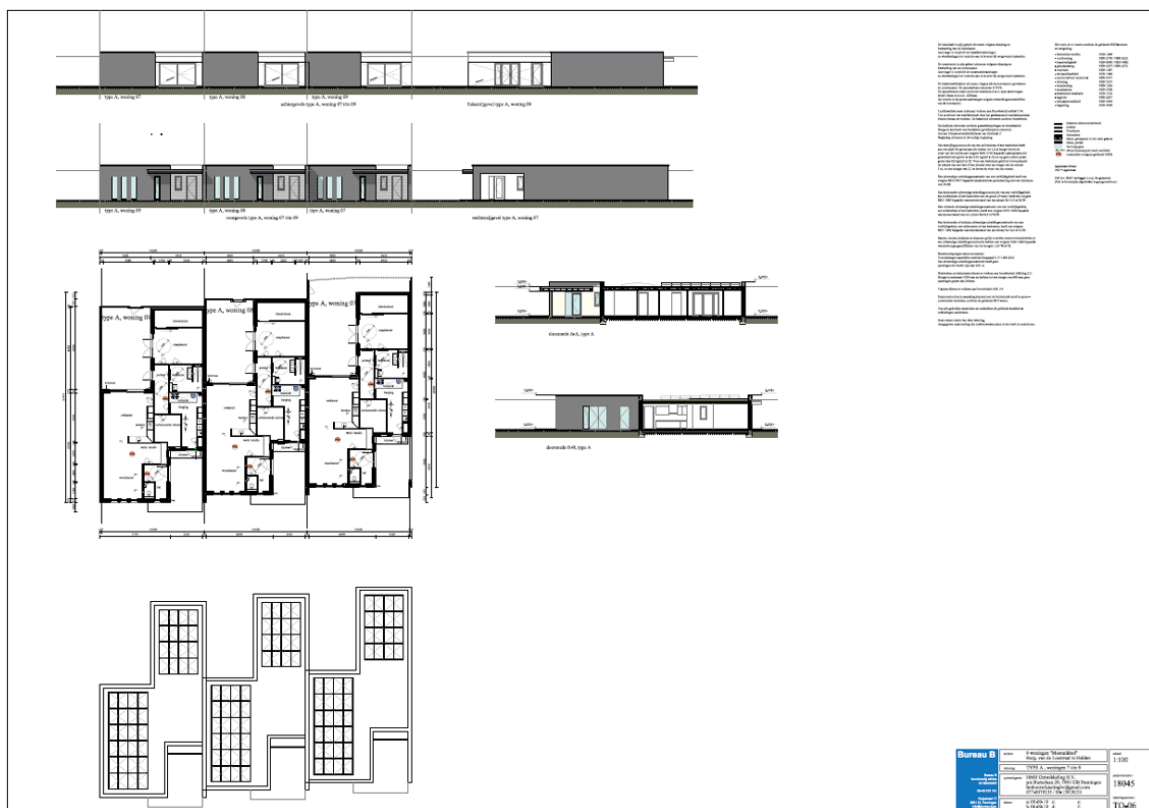
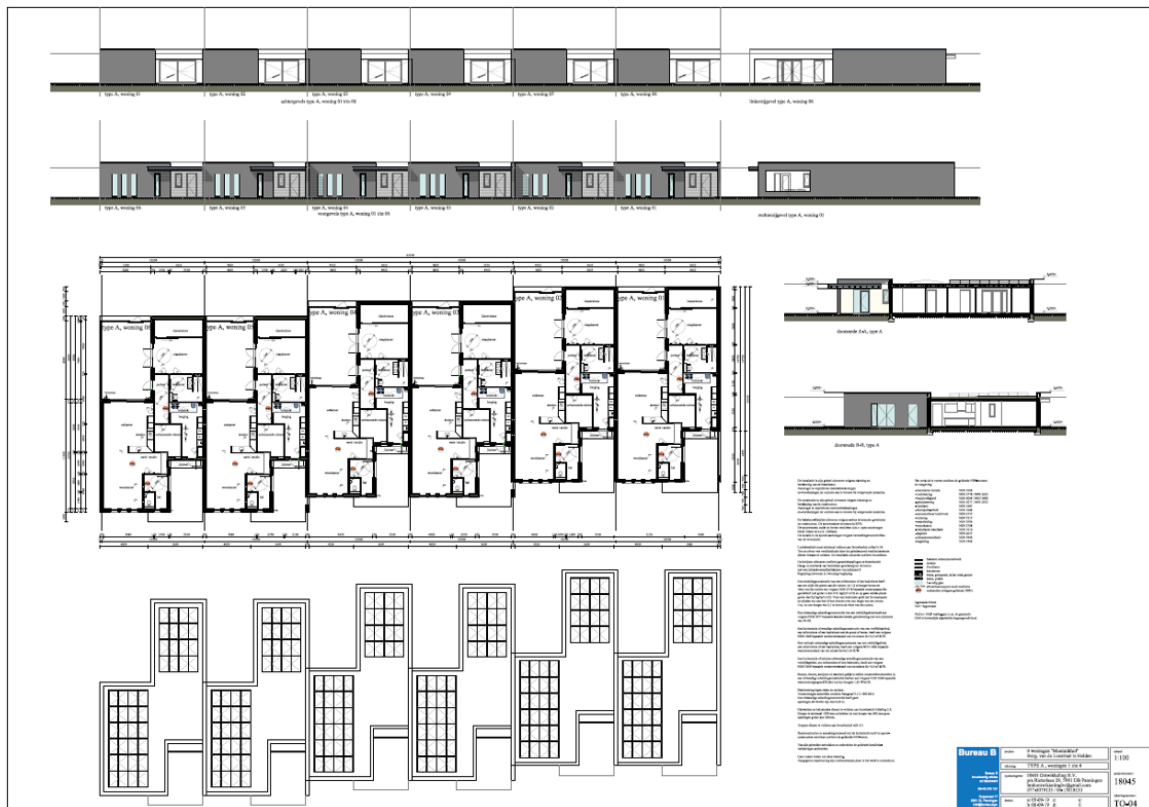
Voor de toe te passen bouwmaterialen, isolatie en ventilatievoorzieningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunning - onderdeel bouwen - van dit planvoornemen.

Voor de afvoer het huishoudelijk afvalwater worden de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool. Voor de afvoer van hemelwater wordt gebruik gemaakt van infiltratieputten en het toepassen van waterdoorlatende verharding, zie paragraaf 5.5.3.

Het bouwplan is voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester vindt het een mooi initiatief en op 26 augustus 2019 is het bouwplan akkoord bevonden door de dorpsbouwmeester.

Het bouwplan omvat 1 type woningen. Indeling en maatvoering zijn voor al de 9 woningen hetzelfde. De woningen worden voorzien van zonnecollectoren en - panelen op de platte daken waarvan in figuur 7 het principe wordt weergegeven. Per woning wordt 12.800 Wp gerealiseerd, wat resulteert in 11.520 kWh opbrengst.

De bouwplannen worden aan de hand van de navolgende figuren inzichtelijk gemaakt. Voor het complete bouwplan wordt verwezen naar bijlage 2.



Figuur 7. Plattegrond, doorsneden, aanzichten en situering zonnepanelen van de 9 woningen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Limburg en gemeente Peel en Maas is niet veranderd. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Voorliggende planontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit derhalve aan bij het nationaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

De bovengenoemde belangen zijn geen van allen van belang bij de voorgenomen planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een planologische procedure dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en indien de planologische procedure die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald, dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC05) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is. Bovendien is binnen het plangebied de bouw van 13 woningen planologisch al toegestaan. In voorliggende planontwikkeling wordt dit voor deze locatie teruggebracht naar 9 levensloopbestendige patiowoningen voor ouderen (senioren), waaraan binnen de gemeente Peel en Maas ook grote behoefte is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie POL 2014 (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014)

Provinciale Staten van Limburg hebben op 15 december 2017 de Omgevingsvisie POL 2014 vastgesteld. De Omgevingsvisie POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2014.

Deze omgevingsvisie is het nieuwe POL 2014. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk

houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

In het nieuwe POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone ‘Overig bebouwd gebied’ (zie uitsnede hieronder). In het nieuwe POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Overig bebouwd gebied

In het ‘overig bebouwd gebied’ is sprake van gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten zijn gelegen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid van deze gebieden, het vinden van een balans in voorzieningen en detailhandel en ruimte voor stedelijk groen en water. Tevens moet er worden ingezet op kwaliteit voor de leefomgeving.



Figuur 8. Uitsnede kaart 1 'zoneringen' Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC01)

Onderhavige herontwikkeling van het plangebied past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. De ontwikkeling vindt plaats binnen de aanduiding ‘Overig bebouwd gebied’. Burgerwoningen, waaronder ook de seniorenwoningen, passen in zijn geheel binnen deze aanduiding.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

De locatie is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied zoals opgenomen in de hoofdstuk 4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC05). T.a.v. van de voorgenomen planontwikkeling hoeft er dus geen rekening te worden gehouden met milieubeschermingsgebieden.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

De locatie is gelegen binnen de zogenaamde 'rode contouren'. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is alleen van kracht als de (ruimtelijke) ontwikkeling buiten de 'rode contouren' plaatsvindt. Het LKM is dus niet van toepassing.

3.3 Regionaal Beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Noord – Limburg

Eind 2015 hebben de acht gemeenten in regio Noord-Limburg de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd in een Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Deze structuurvisie is op 5 april 2016 vastgesteld en geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. Dit betekent onder meer dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen in de gemeenten in de regio Noord-Limburg in overeenstemming wordt gebracht met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarbij is niet uit te sluiten dat binnen de planperiode van de structuurvisie (2030) de in de bestemmingsplannen opgenomen directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft geen directe rechtsgevolgen; bestemmingsplannen hebben dat wel.

Samen met alle woonpartners zijn vijf belangrijke opgaven geformuleerd die de kern vormen van de woonvisie:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het plangebied waar in plaats van 13 woningen nu 9 levensloopbestendige patiowoningen voor senioren worden gerealiseerd. Dit past ook in het lokale woonbeleid waarin extra aandacht wordt gegeven aan de forse toename van het aantal senioren door de vergrijzing en waarvoor dit soort duurzame woningen ook nodig zijn.

Volgens de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is aansluiting op de vraag van de consument noodzakelijk (de marktvraag). Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen).

De betrokken gemeenten voegen in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte).

Zoals hierboven is vermeld worden er door deze herontwikkeling binnen het plangebied geen woningen toegevoegd, maar wordt het aantal zelfs afgebouwd. Dit sluit bovendien aan bij de doelstellingen van het gemeentelijke beleid en past geheel binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Noord - Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- 'Dubbelkern Helden-Panningen', vastgesteld op 5 februari 2013. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie De Moennik', is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' komen te vervallen en opgenomen in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen';
- 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld 19-06-2018.

Volgens het geldend bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', vastgesteld op 5 februari 2013, is binnen het plangebied de bouw van 13 (12 +1) woningen rechtstreeks toegestaan. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied voor de bouw van 9 patiowoningen is echter niet rechtstreeks mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

In het vigerende 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' zijn de parkeerregels en specifieke gebruiksregels opgenomen welke ook voor onderhavig planvoornemen gelden. In het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is onder artikel 2.2 onder i het volgende opgenomen:

'De regels inzake parkeernormen van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, worden verwijderd en vervangen, en voor zover nog niet aanwezig aangevuld, door de regels zoals opgenomen in artikel 4'.

In de betreffende Bijlage 1 van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' wordt ook het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' vermeld. Het artikel 4 van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is dus ook van toepassing op het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen'.

Artikel 4 uit het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' betreft de van toepassing zijnde parkeerregels met specifieke gebruiksregels welke nu ook voor onderhavig planvoornemen gelden. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte moet worden bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen, momenteel bekend als 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'. Voor onderhavig planvoornemen is dit verder uitgewerkt in paragraaf 5.4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Peel en Maas heeft in antwoord op het principeverzoek van 19 april 2018 aangegeven medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de formele procedure voor een omgevingsvergunning aangetoond wordt dat de plannen voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening', dat een anterieure overeenkomst wordt afgesloten met de gemeente ten behoeve van het wettelijke verplichte kostenverhaal en dat de omgeving is betrokken en gekend in hetgeen ontwikkeld wordt.

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt daar een onderdeel van en toont aan dat het planvoornemen voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

3.4.2 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een nieuwe structuurvisie vastgesteld op 31-03-2015. Deze structuurvisie behandelt een aantal voor de kernen ruimtelijk relevante (gebieds-gerichte) thema's en heeft ten aanzien van deze thema's beleidsuitgangspunten geformuleerd.

De beleidsuitgangspunten ten aanzien van woningbouw zijn:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

De bouw van de 9 patiowoningen vindt plaats in de kern op een locatie waar woningbouw al vanuit het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Bij de herontwikkeling van het plangebied is t.a.v. het aantal woningen zelfs sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding. De 9 patiowoningen worden levensloopbestendig gebouwd voor een van de belangrijkste doelgroepen, nl. de senioren en op korte afstand van een zorgcentrum. In de visie wordt verder gesteld dat de kern Helden een woningbehoefte kent. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in voornoemde structuurvisie.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota gemeente Peel en Maas)

Op 31 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Hierin is het welstandbeleid opgenomen en wordt onderscheid gemaakt in welstandsvrije gebieden, beeldbepalende dorpsgezichten en wanneer sprake is van beeldkwaliteitsplannen.

Volgens de kaartbijlagen is het plangebied vanwege de ligging aan de Ruijsstraat gelegen in een beeldbepalend dorpsgezicht. Dit zijn gebieden of linten in (de kern van) het dorp die van grote waarde zijn voor het (historisch) karakter van het dorp. Dit kan bijvoorbeeld een dorpsplein of hoofdweg zijn. Deze gebieden zijn erg bepalend voor de identiteit van een kern en de inwoners. Hiervoor is het wenselijk om het straatbeeld van deze dorpsgezichten te beschermen. Het gaat hierbij niet louter om historische panden, maar ook om panden die een prominente locatie hebben. Door deze locatie hebben ze veel invloed op het aanblik van de kern. De gemeente wilt op dit aanblik de invloed behouden om te voorkomen dat een prominente locatie in het dorp wordt ontsierd door een laagwaardig bouwwerk. De bescherming is uitsluitend bedoeld om het straatbeeld te beschermen. Het gaat hierbij dus uitsluitend om initiatieven die invloed hebben op (het zicht vanuit) de openbare ruimte. Er is geen reden om initiatieven aan de achterzijde van het perceel te beschermen als deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Onderhavig plangebied is t.o.v. de Ruijsstraat gelegen aan de achterzijde en is niet zichtbaar vanaf die Ruijsstraat. Binnen het plangebied liggen ook geen gebouwen. Van bescherming van een beeldbepalend dorpsgezicht of straatbeeld is derhalve geen sprake.

Ten opzichte van de Burgemeester Engelstraat is volgens de kaartbijlagen uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit geen sprake van een beeldbepalend dorpsgezicht of straatbeeld dat beschermt dient te worden.

Het bouwplan is op 26 augustus 2019 besproken met de dorpsbouwmeester en goedgekeurd, zie ook de paragrafen 2.2.1 en 2.2.2. Het bouwplan van de 9 duurzame patiowoningen is passend binnen de criteria gesteld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.4 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018

De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 (vastgesteld op 4 juni 2018) houdt in dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken op locaties waar dit nu planologisch niet geregeld is en sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de in de structuurvisie Noord-Limburg bij name genoemde woningbouwaantallen, worden afgewezen.

Daarop kan (voor zover hier relevant) in de volgende gevallen een uitzondering worden gemaakt:

- een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt, mits voldaan wordt aan artikel 5 en 8 van de beleidsregel;
- verzoeken waarop een positief (principe)besluit is genomen, dan wel waarover een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel; deze worden nog afgehandeld zoals daarbij is overeengekomen, waarbij het afhandelen van het positieve principebesluit waarin geen termijn is genoemd moet voldoen aan artikel 8, lid c van de beleidsregel.

Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking voor de uitzonderingen zoals hier genoemd gelden de volgende voorwaarden:

- a. het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- c. er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.
 - Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort

van toepassing.

Binnen de bestemming Wonen is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het plangebied waar in plaats van 13 toegestane woningen nu 9 patiowoningen voor senioren worden gerealiseerd.

De bouw van de 9 patiowoningen vindt plaats in de kern, op een locatie waar woningbouw al vanuit het vigerende bestemmingsplan, dus planologisch is toegestaan. Bij de herontwikkeling van het plangebied is t.a.v. het aantal woningen zelfs sprake van een afname in plaats van toename. De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 is derhalve voor deze herontwikkeling niet van toepassing.

3.4.5 Waardenoriëntatie en Kaderstelling ruimte en economie

Op 19 december 2017 heeft de gemeente Peel en Maas de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. In deze kaderstelling zijn een aantal leidende thema's benoemd:

1. Van individueel naar samen
2. Van omgevingskwantiteit naar omgevingskwaliteit
3. Van Lineair naar Circulair
6. Van gesloten naar open
7. Van consumeren naar beleven
8. Van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen
9. Van overheidssturing naar omgevingssturing

Bovengenoemde thema's zijn vervolgens uitgewerkt in programma's met bijbehorende uitvoeringsafspraken. De uitvoeringsafspraken die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling worden hieronder nader uitgewerkt.

Thema Ruimte

Programma Vitale Leefomgeving

- Uitvoeringsafpraak 1.2: "We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft".
Binnen het plangebied zijn vanuit het vigerende bestemmingsplan 13 woningen toegestaan. Mede door de recessie is de realisatie van de woningen op de voormalige schoollocatie 'De Moennik' niet tot stand gekomen en is de locatie door de projectontwikkelaar opgeknipt en verkocht aan verschillende partijen. Door de voorgenomen herinrichting van HMM Ontwikkeling B.V. wordt nu voorzien in de realisatie van 9 duurzame en levensloopbestendige patiowoningen waaraan, gelet op de forse toename van senioren, grote behoefte is. Er is sprake van inbreiding in plaats van uitbreiding en door het planvoornemen wordt verloedering van de locatie voorkomen.
- Uitvoeringsafspraken 2.1: "We dagen gemeenschappen uit om mee inhoud te geven aan hun fysieke leefomgeving" en 2.3: "We stimuleren dialoog over invulling van ontwikkelingen in de fysiek leefomgeving".
Omwonenden van het plangebied zijn vooraf persoonlijk geïnformeerd over het planvoornemen van HMM Ontwikkeling BV. Nadat gemeente in hoofdlijnen de plannen heeft goedgekeurd, zullen de omwonenden ook worden voorzien van verdere informatie. Met de eigenaren van de direct aangrenzende percelen is afgesproken dat zij mede bepalen waaruit de groene erfafscheidingen worden opgetrokken. De bestaande openbare ruimte tussen het plangebied en de Burgemeester

Engelsstraat wordt voorzien 3 parkeerplaatsen en tegelpaden, de bestaande bomen blijven gehandhaafd en het bestaande klimtoestel met zitje wordt verplaatst. Op deze wijze wordt dit bestaande stukje openbare ruimte op een passende wijze heringericht t.b.v. de gemeenschap. Met het nabijgelegen zorgcomplex van De Zorggroep heeft HMH Ontwikkeling BV afspraken gemaakt en vastgelegd om onvermijdelijke overlast tijdens de bouwfase tot een minimum te beperken.

- Uitvoeringsafspraken 4.1: “We passen onze fysieke leefomgeving aan aan het klimaat”.
Het hemelwater van de 9 woningen wordt ontkoppelt van het riool. Elke woning wordt voorzien van een eigen infiltratievoorziening. Onder de gezamenlijke parkeerplaats van het hofje worden infiltratievoorzieningen aangelegd om het hemelwater van de wegverharding, carports en de gezamenlijke berging ter plaatse te laten infiltreren in de bodem. De parkeerplaats zelf wordt voorzien van grastegels, zodat het hemelwater aldaar rechtstreeks kan infiltreren in de bodem.
- Uitvoeringsafspraken 4.2: “We zijn klimaat- en energieneutraal in 2050”.
De 9 woningen worden voorzien van een centrale warmtepompinstallatie alsook zonnecollectoren die de woningen voorzien van verwarming en warm tapwater. De benodigde elektriciteit wordt opgewekt door zonnepanelen welke op de daken zijn aangebracht. De woningen worden wel aangesloten op het elektriciteitsnet om zo eventueel de overcapaciteit van de zonnepanelen terug te leveren aan het net en om de woningen te voorzien van elektriciteit op momenten dat de zonnepanelen te weinig of geen opbrengst hebben.
- Uitvoeringsafspraken 6.1: “De juiste woning: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming”.
De herinrichting van de locatie Moennikhof betreft de bouw van duurzame levensloopbestendige woningen voor een doelgroep waaraan op dit moment en in de nabije toekomst vanwege de vergrijzing grote behoefte is, namelijk de senioren.
- Uitvoeringsafspraken 6.2: “Het juiste aantal woningen: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met de gemeenschappen vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming”.
Het aantal woningen dat ter plaatse van het plangebied gerealiseerd gaat worden (9) is lager dan er op basis van het huidige bestemmingsplan gerealiseerd mag worden (13). De woningvoorraad neemt dus niet toe. In tegenstelling tot hetgeen er nu gebouwd kon worden, worden er nu levensloopbestendige woningen gebouwd waaraan ook behoefte is, nu en in de toekomst. De 9 levensloopbestendige woningen dragen bij aan behoud van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen en het in balans brengen van een toekomstgericht duurzaam woningbestand.
- Uitvoeringsafspraken 6.3: “We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties”.
De locatie Moennikhof is gelegen in de kern, tussen het centrum van Panningen en het centrum van Helden. Daarmee is deze locatie bij voorkeur geschikt voor deze 9 levensloopbestendige woningen.
- Uitvoeringsafspraken 7.2: “We stimuleren de beweging om te zorgen voor voldoende diversiteit aan voorzieningen passend bij de beweging in de kernen”.
De opzet van het hofje van ‘Moennikhof’ maakt dat het meer een gemeenschap vormt waar men

zicht veiliger en minder snel eenzaam voelt. Men kan elkaar helpen, vooral als men hulpbehoevend wordt. De ligging nabij het zorgcentrum van 'De Zorggroep' aan de Ruijsstraat 78-82 biedt ook de mogelijkheid aan de bewoners van 'Moennikhof' om, al of niet collectief, een beroep te doen op de diensten van dit zorgcentrum op het moment dat daar behoefte aan is. Daarnaast maakt de centrale en aaneengesloten ligging van de weg, de voortuintjes en de parkeerplaats, ook collectief onderhoud hiervan mogelijk.

- Uitvoeringsafspraken 7.4: "We hebben extra oog voor de doelgroepen met bijzondere aandacht". De 9 nieuw te realiseren woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd waardoor ze geschikt zijn voor senioren en hulpbehoevenden.

Op basis van bovengenoemde toelichting kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaderstelling van de gemeente Peel en Maas.

3.5 Conclusie beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting kan geconcludeerd worden dat de herontwikkeling van het plangebied voldoet aan het nationale -, provinciale-, regionale - en het gemeentelijke beleid .

4 Randvoorwaarden / onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de planontwikkeling voor dit gebied destijds, is in 2009 in opdracht van de Gemeente Peel en Maas door Econsultancy B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd, bekend als: 'Verkennd Bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek Ruijsstraat 88 – 90A te Helden gemeente Helden', rapport nr. 0901665, datum: 13-11-2009.

Door dit planvoornemen wijzigt de reeds bestemde functie (wonen) ter plaatse van de vigerende bestemmingen Wonen – 3 en Wonen – 6 niet. Een nieuw bodemonderzoek t.b.v. de bestemming 'Wonen' is het kader van onderhavig planvoornemen derhalve niet noodzakelijk.

Bovenstaande onderzoeken zijn ook uitgevoerd ter plaatse van de vigerende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' binnen het huidige plangebied. Uit die onderzoeken blijkt dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor 'Wonen'. Tot heden hebben zich binnen het plangebied geen bodembedreigende activiteiten of voorvallen voorgedaan. Op basis van deze gegevens kan derhalve gesteld worden dat de bodem ook ter plaatse van de vigerende bestemming 'Groen' en 'Verkeer', geschikt is voor de beoogde patiowoningen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai.

De planlocatie ligt niet binnen een zone van industrielawaai, railverkeerslawaai en niet binnen aanvlieg- of uitvliegroutes.

Wegverkeerslawaai

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 aangewezen. De Ruijsstraat, de Burgemeester van de Loostraat en de Burgemeester Engelsstraat zijn gelegen in een 30 km-zone. De Burgemeester van de Loostraat zelf is geen doorgaande weg voor motorvoertuigen op meer dan 2 wielen.

Het planvoornemen zelf kan worden gezien als een woonerf, zonder een doorgaande weg en waar dus ook de 30 km-zone van toepassing zal zijn. Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd dat geen onderzoek noodzakelijk is in het kader van de Wet geluidhinder.

Ter onderbouwing van een goed woon- en leefklimaat is onderhavige motivatie opgesteld.

Op de Burgemeester Engelsstraat en de Burgemeester van de Loostraat is sprake van zeer geringe verkeersintensiteiten. Wat betreft de ontsluiting via de Burgemeester van de Loostraat moet per dag rekening worden gehouden met 7 voertuigbewegingen per woning, zie ook paragraaf 5.4.1. Voor het hofje betekent dit dus 63 voertuigbewegingen per dag van het naar het hofje. Het wegdek ter plaatse bestaat uit tegel-/klinkerverharding. Voor de wegverharding in het plangebied wordt uitgegaan van klinkerverharding en open verharding (grastegels) t.p.v. het parkeerterrein.

Als hulpmiddel bij de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn door gemeenten grafieken opgesteld waarmee de ligging van de 53 dB contour vastgesteld kan worden.

Uit die grafieken blijkt dat, uitgaande van een standaardbodemfactor 1 (zacht), een wegdektype "elementenverharding" en bij minder dan 500 mvt/etmaal de 53 dB-contour gelegen is op ca. 5 meter van de wegas. Deze waarde is exclusief de aftrek volgens artikel 3.6 van het reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

Op basis van de afstand van de gevels van de nieuwe woningen die het dichtst bij een wegas liggen tot de as van die weg kan geconcludeerd worden dat minstens één woning in de planlocatie gelegen is binnen de 53 dB-contour (binnen 5 meter van de wegas). De woning gelegen aan de Burgemeester van de Loostraat zijn aan die zijde voorzien van een blinde gevel. Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit minimaal een geluidwering van 20 dB. De binnenwaarde van 33 dB is daarmee gewaarborgd. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de invloed van de geringe verkeerstoename van en naar het hofje op het woon- en leefklimaat bij de groepswoningen van 'De Zorggroep' kan naar aanleiding van bovenstaand worden geconcludeerd dat ook daar sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Het aantal mvt/etmaal over de Burgemeester van de Loostraat ligt, als gevolg van de geringe verkeerstoename van en naar het hofje, namelijk nog altijd ruim onder de 500. De verblijfsruimten van de groepswoningen liggen op meer dan 5 meter uit de wegas van de Burgemeester van de Loostraat. Ervan uitgaande dat ook daar sprake is van een normale gevel met een geluidwering van minimaal 20 dB betekent dat, dat de binnenwaarde aldaar ook 33 dB of zelfs lager is, gelet op de grotere afstand tot de wegas.

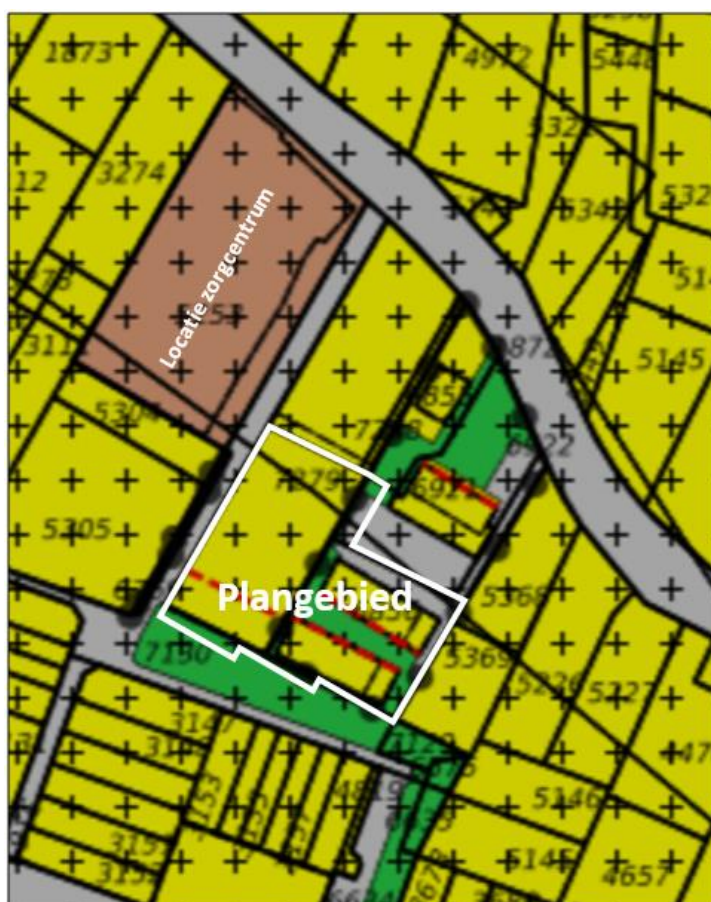
Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woonbebouwing. Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen welke een belemmering zouden kunnen vormen voor voorliggende ontwikkeling, zie ook figuur 10 (paragraaf 4.6). Er liggen ook geen bedrijven in de buurt die door dit planvoornemen worden geschaad in hun bedrijfsvoering. Op korte afstand ligt aan de Ruijsstraat 78-82 het zorgcentrum 'De Ruijsstraat' van de 'De Zorggroep'. Op deze locatie ligt de enkelbestemming 'Maatschappelijk', zie onderstaande figuur. Het betreft 5 groepswoningen voor mensen met dementie die onder begeleiding van medewerkers en vrijwilligers een zo gewoon mogelijk huishouden voeren.



Figuur 9. Uitsnede bestemmingsplankaart met plangebied en de directe omgeving

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Milieueffectenrapportage (M.e.r.)

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Het planvoornemen betreft het herinrichten van de locatie ‘Moennikhof’. Een locatie waar conform het vigerende bestemmingplan al meer woningen zijn toegestaan dan met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden. Uit deze onderbouwing blijkt verder dat het plangebied niet is gelegen in een gevoelig gebied, dan wel negatieve effecten heeft op elders gelegen gevoelige gebieden. Grenzend aan het plangebied zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden gelegen. Er is geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er is geen sprake van een inrichting waar gevaarlijke stoffen worden gebruikt en/of –technologieën worden toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit deze onderbouwing dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat voor het planvoornemen ‘Moennikhof’ een milieueffectrapportage niet nodig is.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is

NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen en met één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Het planvoornemen voorziet in het oprichten van 9 woningen waar momenteel op basis van het vigerend bestemmingsplan 13 woningen zijn toegestaan.

Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteit-onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamd kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het transport van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog

slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf. Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart Limburg bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen. Op ruim 700 meter afstand in noordoostelijke richting ligt een tankstation (Bevi—inrichting), zie figuur 25. De veiligheidsafstand in het kader van groepsrisico bedraagt 150 meter en de grootste 10^{-6} -contour bedraagt 35 meter. Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied t.o.v. transportroutes gevaarlijke stoffen

Op de in de omgeving van het plangebied gelegen N562 vindt volgens de risicokaart Limburg risicovol transport plaats. Deze N562 bevindt zich op een afstand van ca. 680 meter van het plangebied, dus op een voldoende grote en veilige afstand.

Daarbij neemt de dichtheid van personen binnen het plangebied af als gevolg van het realiseren van minder woningen dan op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan.

De N562 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

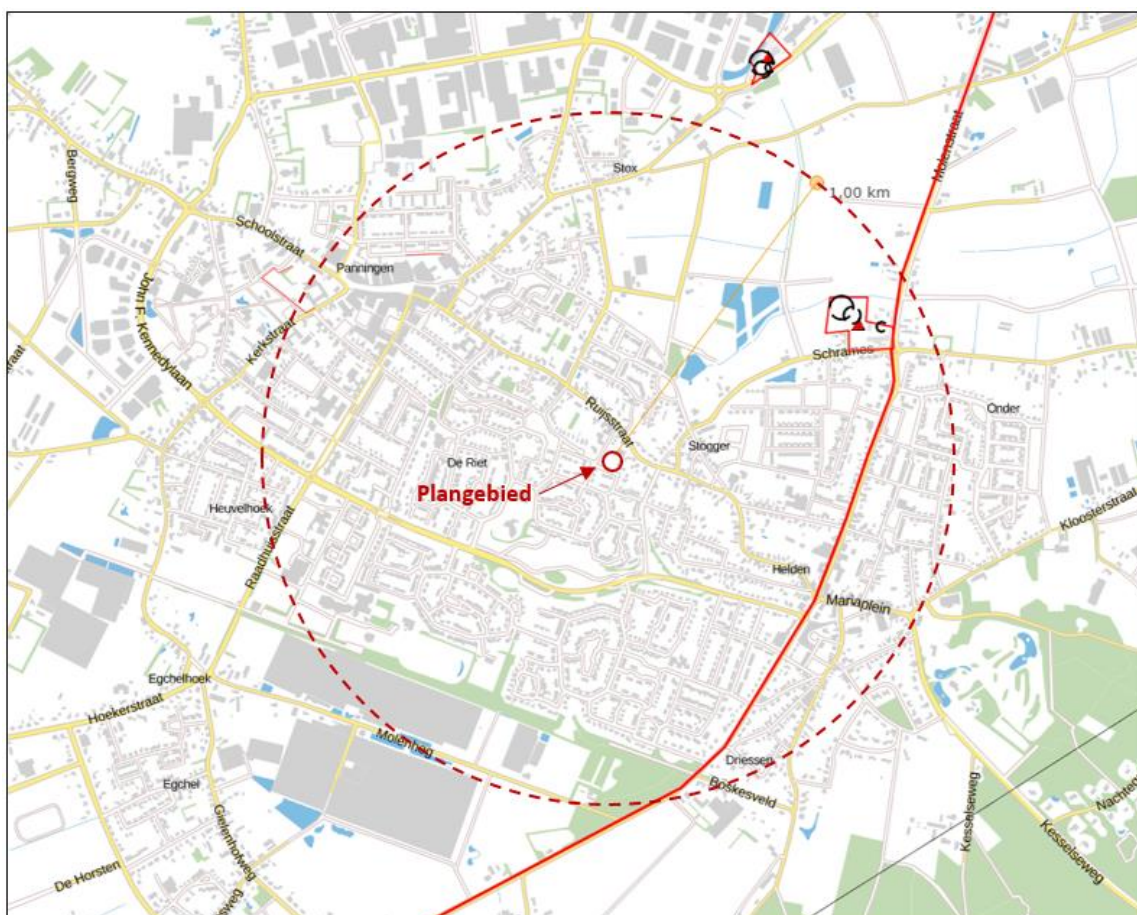
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (binnen 2.000 meter) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen. Transportleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Figuur 10. Uitsnede Risicokaart met liggen plangebied (cirkel met straal van 1 km).

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft een klein gedeelte van het onderhavige plangebied een archeologische verwachtingswaarde categorie 3 en het merendeel van het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde categorie 4.

Ten behoeve van de planontwikkeling voor dit gebied destijds, is in 2010 in opdracht van de Gemeente Peel en Maas door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd, bekend als: 'ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 1085, versie 04-11-2010'.

Door de gemeente Peel en Maas is aangegeven, dat wanneer t.b.v. de nieuwe bouwplannen de bouwdiepte niet dieper reikt dan de eerder vergunde bebouwing, voornoemd onderzoek toegepast mag worden voor de nieuwe bouwplannen.

Omdat de 9 patiowoningen niet worden voorzien van kelders, reikt de bouwdiepte van deze woningen ook niet dieper dan de eerder vergunde bebouwing en is conform het uitgevoerde onderzoek van destijds geen vervolgonderzoek nodig t.b.v. het realiseren van de 9 woningen.

De bodem binnen het plangebied is bovendien door de volgende activiteiten al behoorlijk verstoord:

- De bodem is overal tot een diepte van ruim 1 meter losgetrokken/omgezet.
- Aanwezige bebouwing is gesloopt tot en met de fundering.
- Bomen en struiken zijn (vergunningsvrij) gerooid waarbij de grond tot zeker 2,5 meter onder maaiveld is geroerd om alles vrij te maken van stronken en wortels.
- Na bovenstaande werkzaamheden is het plangebied geëgaliseerd en gefreesd.

Tijdens bovenstaande werkzaamheden zijn geen voorwerpen waargenomen of aangetroffen die in verband konden worden gebracht met resten van archeologische waarde.

Een klein gedeelte van het plangebied, ter plaatse van de geplande parkeerplaatsen, is nagenoeg intact gebleven, maar daar wordt de grond niet dieper dan ca. 25 cm geroerd t.b.v. de aanleg van de parkeerplaatsen.

De in totaal 23 benodigde infiltratieputten hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 142 m². Voor de aanleg hiervan wordt minder dan 250 m² bodem verstoord. Conform de regels uit het vigerende bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek bij de archeologische verwachtingswaarde categorie 3 en 4 niet nodig als de verstoringsoppervlakte kleiner of gelijk is aan 250 m².

Gelet op vorenstaande kan voor onderhavig planvoornemen geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek of vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle panden of objecten aanwezig zijn. In de directe omgeving komen geen cultuurhistorische waardevolle objecten voor. Het bouwplan heeft dan ook geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

5.3 Kabels en leidingen

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

5.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.4.1 Verkeersstructuur

De ontsluiting van het plangebied wordt in noordwestelijke richting gerealiseerd via de Burgemeester van de Loostraat en langs het zorgcentrum naar de Ruijsstraat. Per dag moet rekening worden gehouden met maximaal 7 voertuigbewegingen per woning. Voor het hofje betekent dit $(9 \times 7) = 63$ voertuigbewegingen van en naar het hofje. De Burgemeester van de Loostraat is met een breedte van 5 meter ter plaatse van het zorgcentrum breed genoeg en voldoende ingericht voor de geringe verkeerstoename van en naar het plangebied. De breedte van de weg vormt ook geen problemen voor de benodigde draaicirkels van vrachtwagens, zoals bijvoorbeeld een verhuishagen, de vuilniswagen of brandweer. In onderstaande figuur is de benodigde draaicirkel (vrachtwagens) ingetekend zoals is aangegeven door de verkeersdeskundige van de gemeente (binnencirkel = 6,0 meter, buitencirkel = 9,5 meter).



Figuur 11. Plattegrond planontwikkeling met weergave benodigde draaicirkels (in rood) voor vrachtauto's.

Het zorgcentrum, bestaande uit 5 groepswoningen, is voorzien van 17 parkeerplaatsen op eigen terrein (2 plaatsen aan de Ruijsstraat en 15 plaatsen aan de Burgemeester van de Loostraat). Verder zijn aan de Ruijsstraat, op korte afstand en aan de zijde van het zorgcentrum, 3 openbare parkeerplaatsen gelegen.

Volgens geraadpleegde gegevens van 'De Zorggroep' zijn er 5 groepswoningen x 6 personen (met eigen zit- en slaapkamer) = 30 wooneenheden. Conform het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' zou de parkeerbehoefte nu $30 \times 0,6 = 18$ parkeerplaatsen moeten zijn met een bezoekersaandeel van $30 \times 0,3 = 9$ parkeerplaatsen.

De parkeereis nu zou dus 18 parkeerplaatsen bedragen voor de 30 woonheden, waarvan 9 parkeerplaatsen voor een ieder toegankelijk moeten zijn. Er zijn 17 toegankelijke parkeerplaatsen op het eigen terrein. In feite is er dus een tekort van 1 parkeerplaats, maar vanwege de 3 openbare parkeerplaatsen aan de Ruijsstraat kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

Het geringe verkeer van en naar het hofje (Moennikhof) zal derhalve geen hinder ondervinden van geparkeerde auto's op de Burgemeester van de Loostraat bij het zorgcentrum. Omgekeerd zal de geringe verkeersstroom van en naar het hofje niet tot verkeershinder of parkeerhinder leiden bij het zorgcentrum. Het hofje (Moennikhof) wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen, waardoor

parkeren op de Burgemeester van de Loostraat en/of bij het zorgcentrum door bezoekers aan het hofje uitgesloten is. (Zie onderstaande paragraaf).

Geconcludeerd kan worden dat de ontsluiting via de Burgemeester van de Loostraat naar de Ruijstraat niet voor problemen in de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid gaat zorgen.

5.4.2 Parkeren Moennikhof

Conform het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' moet de parkeerbehoefte bepaald worden aan de hand van de "Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018'. Volgens deze nota is er voor de woningen binnen het plangebied een parkeerbehoefte van $9 \times 2 = 18$ parkeerplaatsen. Het bezoekersaandeel bedraagt $9 \times 0,3 = 3$ parkeerplaatsen.

De parkeereis bedraagt 18 parkeerplaatsen voor de woningen, waarvan 3 parkeerplaatsen voor een ieder toegankelijk moeten zijn. Op eigen terrein van de woningen is voor iedere woning voorzien in 1 parkeerplaats. Binnen het plangebied wordt verder nog voorzien in 9 parkeerplaatsen op een aparte parkeerplaats, zie ook figuur 6 op blz. 12 of bovenstaande figuur 11. De parkeerbalans is zodoende met 18 parkeerplaatsen sluitend. Er is derhalve geen aanleiding om te parkeren in de Burgemeester van de Loostraat en/of bij het zorgcentrum.

Gelet op bovenstaande ondervindt het planvoornemen geen problemen in het kader van 'verkeer' en parkeren'.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.5.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding 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 rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.5.3 Waterparagraaf plangebied

Door Econsultancy is in december 2010 een watertoets opgesteld voor de plantontwikkeling destijds ter plaatse van het plangebied, bekend als 'Watertoets Ruijsstraat 88-90A te Helden in de gemeente Peel en Maas', rapportnummer 10111815, datum: 17 december 2010.

Gesteld kan worden dat de resultaten uit de onderzoek ook toepasbaar zijn op de huidige planontwikkeling.

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 destijds enkele locatiespecifieke kenmerken (waaronder de doorlatendheid) onderzocht.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn destijds 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.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen de infiltratievoorzieningen gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag per m² valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm per m² valt, geen overlast veroorzaken bij derden.

Met betrekking tot de nieuwe woningen moet per woning in totaal van 218m² verhard oppervlak (dak en terras) het hemelwater opgevangen worden in een aparte infiltratievoorziening. Het hemelwater van de carports (totaal ±208 m²) wordt samen met het hemelwater van de wegverharding afgevoerd naar de infiltratievoorziening onder de parkeerplaats. De oppervlakte aan wegverharding bedraagt ± 410 m² en de gezamenlijke berging bij de parkeerplaats heeft een dakoppervlak van 14 m². De parkeerplaats zelf (± 139 m²) wordt voorzien van grastegels. Dit is een open verharding alwaar het hemelwater dus rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. De achterom paden bij de woningen voeren het hemelwater direct af naar de naastgelegen bodem om aldaar te kunnen infiltreren.

Elke woning wordt voorzien van een eigen infiltratievoorziening. Voor de wegverharding, de daken van de carports en de gezamenlijke berging wordt voorzien in een infiltratievoorziening onder de parkeerplaatsen.

Voor de woningen moet worden voorzien in een infiltratievoorziening van 218 m² x 50 mm = 10,9 m³. De infiltratievoorziening per woning zal ondergronds worden uitgevoerd middels 2 betonnen geperforeerde infiltratieputten met een doorsnede van 2,80 meter, een hoogte van 1,60 meter en een inhoud van 7,5 m³. De bergingscapaciteit van deze beide putten bedraagt 15 m³, zodat er bij de woningen voldoende opvangcapaciteit is bij een bui van T=10. De infiltratieputten worden bovengronds voorzien van een overstort met terugslagklep.

Voor de wegverharding, de carports en de gezamenlijke berging moet worden voorzien in een infiltratievoorziening van (410+208+14=) 632 m² x 50 mm = 32 m³. Hiervoor worden onder de parkeerplaatsen 5 betonnen geperforeerde infiltratieputten aangelegd (doorsnede 2,80 meter,

hoogte 1,60 meter, inhoud 7,5 m³) met een totale bergingscapaciteit van 37,5 m³.

De infiltratievoorzieningen dienen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te worden aangelegd. Op aangeven van de gemeente is de GHG in het betreffende gebied destijds bepaald op 2,0 meter - mv. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de infiltratievoorziening tot ca. 2 meter onder het maaiveld mag reiken om niet in het grondwater te liggen en dus voldoende water kan bergen om vervolgens te laten infiltreren. Zoals hierboven is vermeld wordt uitgegaan van infiltratieputten t.b.v. de woningen en de wegverharding met de carports en de gezamenlijke berging en verder het toepassen van een waterdoorlatende verharding voor de parkeerplaatsen. Een en ander is nader uitgewerkt in de tekeningen t.b.v. de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen. Omdat het hemelwater hiermee in het plangebied vastgehouden wordt, wordt hiermee voldaan aan het hydrologisch neutraal bouwen.

Uitlogende bouwmaterialen

In de infiltratievoorzieningen wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen of mogelijk uitloogbare materialen die zijn voorzien van een coating in de bouw, wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente. De nieuwbouw wordt hiertoe aangesloten op het gemeentelijke riool. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt is het afvoeren van huishoudelijk afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee de beste optie.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil van de woningen en afschot van buitenverhardingen hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de woningen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat met de gekozen infiltratievoorzieningen mogelijke overlast onder extreme omstandigheden tot een minimum beperkt is.

5.5.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Natuur en landschap

5.6.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen in een beschermde natuurzone zoals opgenomen in het POL2014. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', zie paragraaf 3.2.1. Het aspect landschap speelt geen rol in onderhavig planvoornemen

5.6.2 Natura2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000 gebieden

worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura 2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het plangebied is niet gelegen in een te beschermen Natura 2000-gebied. Binnen een straal van 7 km van het plangebied zijn géén Natura 2000-gebieden gelegen. Tussen de Natura 2000 gebieden en het plangebied liggen wegen, bedrijven, woningen en dorpen die een bufferende werking hebben. Bovendien is het planvoornemen relatief beperkt van aard. De aanwezige habitatsoorten in de Natura2000 gebieden zullen, gelet op de grote afstanden tot die gebieden, geen significante gevolgen ondervinden als gevolg van de realisatiefase en de gebruiksfase voor dit planvoornemen.

Gesteld kan worden dat Natura2000 gebieden geen belemmeringen opleveren voor onderhavige planontwikkeling.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.7.2 Situatie plangebied

Voorliggende omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van 9 patiowoningen tussen bestaande woningen/bebouwing, op een perceel dat geheel is omgezet en momenteel geheel braak ligt, zie figuur 5 in hoofdstuk 2. Er zijn geen gebouwen, bomen en struiken aanwezig en ook de bodem is geheel geroerd.

Gezien de huidige gesteldheid van het terrein en de mate van verstoring, kan de aanwezigheid van beschermde flora en fauna worden uitgesloten.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid en sociale duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij de opzet van de woningen en het hofje. De uitvoering van de woning als een seniorwoning is al een duurzaamheidsaspect. De opzet van een hofje maakt dat het meer een gemeenschap vormt waar men zich veiliger en minder snel eenzaam voelt. Men kan elkaar helpen, vooral als men meer hulpbehoevend wordt door gezondheidsproblemen of door ouderdom. De hulp in de directe nabijheid en de aanwezige voorzieningen in de woningen maakt dat de bewoners er zolang als mogelijk kunnen blijven wonen.

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer

en vervoer, natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Zoals in paragraaf 2.2.2 al is aangegeven worden de 9 patiowoningen levensloopbestendig uitgevoerd en voorzien van een centrale warmtepompinstallatie alsook zonnecollectoren die de woningen zullen voorzien van warm water ten behoeve van de verwarming en warm tapwater. De woningen worden ook voorzien van zonnepanelen t.b.v. het opwekken voor het merendeel van de benodigde elektriciteit.

De woningen zelf worden gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij ook is gelet op de recyclebaarheid van de toegepaste bouwmaterialen. Voor de 9 nieuwe woningen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is momenteel nog de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De EPC zal daarom plaatsmaken voor de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen bijna energieneutrale gebouwen zijn. Dit is sinds 12 november 2015 opgenomen in het Bouwbesluit.

Uitgaande van de uitvoering van de woningen en de toegepaste duurzame energiebronnen, kan geteld worden dat de 9 woningen al voldoen aan BENG.

Voor de toe te passen bouwmaterialen, isolatie en ventilatievoorzieningen van de 9 woningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunning onderdeel bouwen.

5.9 Omgevingsdialoog

Zoal vermeld in paragraaf 3.4.5 is met betrekking tot de herontwikkeling van het plangebied en de bouw van seniorwoningen overleg gevoerd met de projectleider van 'De Zorggroep'. Er is overleg gevoerd op 25-04-2018, 23-05-2018, 17-03-2019. Het meeste recente overleg heeft plaatsgevonden op 01-07-2019. Er zijn afspraken gemaakt en vastgelegd dat HMH Ontwikkeling BV, in goed overleg met de aannemer, onvermijdelijke overlast tijdens de bouwfase tot een minimum zal beperken.

Ook zijn alle overige omwonenden persoonlijk geïnformeerd omtrent de initiatieven van HMH Ontwikkeling BV alvorens het principeverzoek voor het planvoornemen werd ingediend. Daarbij is ook aangekondigd dat ze van verdere informatie worden voorzien nadat de plannen in hoofdlijnen door de gemeente zijn goedgekeurd. Met alle betrokken bureaus hebben dus gesprekken plaatsgevonden en vinden nog gesprekken plaats. De bewoners van de direct aangrenzende percelen worden betrokken bij de uitvoering en plaatsing van de groene erf-/perceelafscheidings.

6 Uitvoerbaarheid

Voor de gemeenten geldt op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt het kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De planontwikkeling betreft de bouw van 9 patiowoningen. Met de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen stelt het Bro een kostenverhaal verplicht.

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden, met uitzondering van de zuidelijke strook (ca. 165 m² in eigendom van de initiatiefnemers. De zuidelijke strook is eigendom van de gemeente en wordt door de initiatiefnemers aangekocht van de gemeente. Een en ander wordt hierbij geregeld in de anterieure overeenkomst. Met de eigenaren van Ruijstraat 90 zijn 2 stroken grond geruild (samen ca. 123 m²) met 't Strötje' van ongeveer gelijke omvang, dat in eigendom was van de initiatiefnemers.

Ten behoeve van het wettelijk verplichte kostenverhaal wordt tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Door de vaststelling van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden ook afdoende verzekerd. Hierdoor hoeft geen exploitatieplan door de gemeenteraad te worden vastgesteld (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Na ondertekening van de overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Peel en Maas komt, maar voor rekening van de initiatiefnemers.

7 Afweging belangen

Voor de locatie 'De Moennik' aan de Ruijsstraat in Helden is in 2011 op basis van een prijsvraag een herinrichting positief bestemd. Hierbij lag destijds een zwaar accent op het ontwikkelen in duurzaamheid. Met het daaropvolgend vastgesteld bestemmingsplan is toen de mogelijkheid gecreëerd om de voormalige schoollocatie 'De Moennik' te herontwikkelen tot 6 (gestapelde) woningen met daarnaast de mogelijkheid tot het bouwen van 2 x 6 grondgebonden aaneengebouwde woningen.

Mede door de recessie is de realisatie van de woningen in het schoolgebouw en de nieuwbouw van de 2 x 6 woningen niet tot stand gekomen en heeft de ontwikkelaar van destijds er uiteindelijk voor gekozen de locatie op te knippen en te verkopen aan verschillende partijen. De voormalige schoollocatie 'De Moennik' met achtertuin is verkocht aan één partij en in gebruik als woning. De achterzijde hiervan, met de bouwtitels, is verkocht aan HMH Ontwikkeling B.V. Het schoolgebouw zelf is nu ingericht en in gebruik als particuliere woning.

HMH Ontwikkeling B.V. is nu voornemens om op het aangekocht gedeelte 9 duurzame patiowoningen te bouwen voor senioren onder de naam 'Moennikhof'. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en ingericht. In het kader van duurzaamheid worden de woningen voorzien van een centrale warmtepompinstallatie, zonnecollectoren en zonnepanelen.

De woningen zelf worden gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij ook is gelet op de recyclebaarheid van de toegepaste bouwmaterialen. De bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit zullen worden gevolgd, zie paragraaf 5.8.

Ook sociale duurzaamheid speelt een grote rol in de opzet van het bouwplan en de inrichting van het hofje waaraan de toekomstige bewoners ook hun voorkeur hebben uitgesproken boven woningen die gelegen zijn aan 2 straten. De opzet van een hofje maakt dat het meer de gewenste gemeenschap vormt waar men zich veiliger en minder snel eenzaam zal voelen. Men kan elkaar helpen, vooral als men meer hulpbehoevend wordt door gezondheidsproblemen of door ouderdom. De hulp in de directe nabijheid en de aanwezige voorzieningen in de woningen maakt dat de bewoners er zo lang als mogelijk kunnen blijven wonen. Ook de ligging van de woningen op korte afstand van het zorgcomplex van de 'De Zorggroep' aan de Ruijsstraat biedt de mogelijkheid om eventueel gebruik te kunnen maken van 'De Zorggroep' zodra daar behoefte voor ontstaat. Overleg hierover met 'De Zorggroep' is gaande.

HMH Ontwikkeling B.V. is dan ook van mening dat het planvoornemen met ruime aandacht en inzet van verschillende duurzaamheidsaspecten, vormgeving, materiaal en kleurgebruik alsook de uitvoering van de groenvoorzieningen en erfafscheidingen in samenspraak met de burens, een mooi en passend geheel vormt met de omgeving en zeker niet onder doet met het voormalige plan dat door de recessie uiteindelijk niet tot uitvoering is gebracht. Door de vergrijzing ontstaat een grote toename van senioren waardoor de behoefte aan levensloopbestendige woningen binnen de gemeente groot is. Onderhavig initiatief sluit daar perfect bij aan.

Deze herontwikkeling is echter niet rechtstreeks toegestaan vanuit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen'. Op het perceel G 6856, een gedeelte van het plangebied, zijn conform het

vigerend bestemmingsplan 12 woningen toegestaan en er ligt nog een gedeelte met de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. Op het perceel G 7279, eveneens onderdeel van het plangebied, is conform het vigerend bestemmingsplan 1 woning toegestaan en ligt op het gehele perceel de bestemming 'Wonen-3'. De aan te kopen strook in het zuidelijk deel van het plangebied heeft nog de bestemming 'Groen'.

Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Buiten de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan bestaan er vanuit het vigerend beleid geen belemmeringen.

Op Rijks-, Provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau bestaan er, zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing, beleidsmatig geen bezwaren tegen voorgenomen ontwikkeling. Ook vanuit milieutechnisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaan geen overwegende bezwaren tegen onderhavig planvoornemen. Vanuit verkeer en parkeeraspecten bestaan er eveneens geen bezwaren.

Door de voorgenomen herinrichting wordt een voor woningbouw bestemde ruimte op een passende en mooie wijze stedenbouwkundig heringericht met levensloopbestendige seniorwoningen, waar binnen de gemeente Peel en Maas ook grote behoefte aan is.

Omwonenden zijn geïnformeerd en bekend met het voorgenomen initiatief van HMM Ontwikkeling BV. Zij staan niet negatief tegenover dit planvoornemen. De burens van de aangrenzende percelen worden ook betrokken bij de aanleg van de groenvoorzieningen en erfafscheidingen. Met 'De Zorggroep' wordt nog overleg gevoerd over het mogelijk gebruik kunnen maken van hun diensten door de bewoners van 'Moennikhof' als daar behoefte voor ontstaat. Ook zijn er afspraken gemaakt om mogelijke overlast tijdens de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.

Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt, kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen voorziet in - en voldoet aan verschillende duurzaamheidsaspecten, dat aan het plan een passende en mooie stedenbouwkundige invulling is gegeven en dat het verder niet bezwaarlijk is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

8 Overleg, VVGB, inspraak en procedure

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

8.1 Overleg

Burgemeester en wethouders moeten bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie.

Van het vooroverleg kan worden afgezien als de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Voor de herinrichting van het plangebied en de realisatie van 9 woningen voor ouderen en waar op basis van het vigerende bestemmingsplan woningbouw is toegestaan is geen vooroverleg met de provincie Limburg noodzakelijk. Er zijn immers geen provinciale belangen in het geding.

Vooroverleg met het Waterschap Limburg wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt voorzien in voldoende infiltratievoorzieningen met noodoverloopvoorziening en het plangebied ligt ook niet in een aandachtsgebied van het Waterschap Limburg.

8.2 Inspraak/zienswijzen

Aangegeven is dat voorafgaande aan de beslissing op de aanvraag door het bevoegd gezag altijd een ontwerp van de te nemen beslissing (ontwerpbesluit) gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage moet worden gelegd. Op basis van artikel 3.12, vijfde lid, van de Wabo kan gedurende deze 6 weken een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen (schriftelijk dan wel mondeling) bij het bevoegd gezag. Hiermee wordt ook de omgeving betrokken bij het planvoornemen en is er sprake van maatschappelijke betrokkenheid/uitvoerbaarheid.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage liggen (ingevolge art. 3:16 lid 1 Awb zes weken), moet door andere bestuursorganen advies worden uitgebracht. Uiteraard voor zover het inwinnen van advies volgens artikel 2.26 van de Wabo is vereist alvorens een beslissing op de aanvraag wordt genomen.

8.3 Procedure

8.3.1 Algemeen

Voor onderhavig initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning moet als motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten, omdat het planvoornemen in strijd is

met het geldende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt derhalve onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Om het project juridisch-planologisch gezien te verankeren, is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure van toepassing is.

8.3.2 Verklaring van geen bedenkingen (VGGB) omgevingsvergunningen gemeente Peel en Maas

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald, dat het college van burgemeester en wethouders aan een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan alleen medewerking kan verlenen als de gemeenteraad een zogenaamde “verklaring van geen bedenkingen” (hierna vvgb) heeft afgegeven. De gemeenteraad kan hiervan afzien door vooraf aan te geven voor welke categorieën van gevallen een vvgb niet noodzakelijk is. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen de voorwaarden van deze lijst geldt, hoeft het college van burgemeester en wethouders geen verklaring van geen bedenkingen aan te vragen bij de gemeenteraad. Op 26 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het volgende besloten:

1. Overeenkomstig artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is geen verklaring van geen bedenkingen, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo,) vereist in de volgende gevallen:
 - A: Bij het beslissen op een aanvraag toepassing te geven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:
 - projecten welke passen binnen een vastgesteld structuurplan, structuurvisie, beleidsregel, beleidsnotitie en past binnen het woningbouwprogramma voor de periode tot de gemeentelijke Omgevingsvisie is vastgesteld, en uiterlijk tot 1-1-2021. Een uitzondering hierop zijn aanvragen voor de uitbreiding van een intensieve veehouderij met een bouwvlak van meer dan 1,5 hectare. In dat geval dient een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd te worden of wordt de procedure via een wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro gevolgd. Deze uitzondering geldt niet voor aanvragen binnen gebiedsontwikkeling LOG Egchel.
 - projecten waarvoor de raad reeds een stedenbouwkundige visie, randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie of een vergelijkbaar ruimtelijk kader heeft vastgesteld voor de periode tot de gemeentelijke Omgevingsvisie is vastgesteld en uiterlijk tot 1-1-2021;
 - B: Bij het weigeren van een aanvraag om toepassing te geven aan artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Het vaststellen van een exploitatieplan bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo te delegeren aan het college.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt past onderhavige planontwikkeling onder 1 A. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet nodig.

De wettelijke procedure voor deze omgevingsvergunning, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van de ontwerpvergunning.
2. **Ter inzage legging** van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
(De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo)).
5. Algemene **bekendmaking** van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. **Uitspraak rechtbank**
9. Mogelijkheid tot **Hoger beroep** bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. **Uitspraak Afdeling.**

8.3.3 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf [datum] gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Besluitvlak
2. Bouwplan Moennikhof