

Bestemmingsplan

Dörper Toore, Helden

Gemeente Peel en Maas



Bestemmingsplan

Dörper Toore, Helden

Gemeente Peel en Maas

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum:
juni 2011

Vastgesteld:
28 juni 2011

Projectgegevens:
TOE04-JDJZ0081-01a
REG04-JDJZ0081-01a
TEK04-JDJZ0081-01a

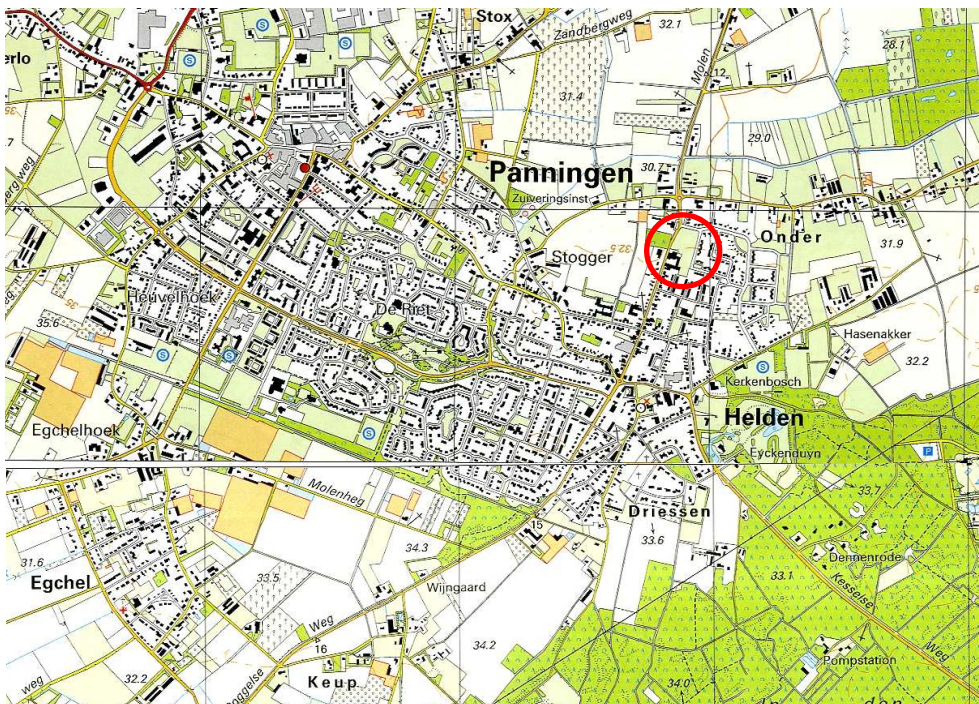
Identificatienummer:
NL.IMRO.1894.BPL0012-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Bestaande situatie	3
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Planbeschrijving	15
4.1	Planbeschrijving	15
5	Onderzoeken	19
5.1	Geluidhinder	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodem	22
5.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
5.5	Water	26
5.6	Flora en fauna	28
5.7	Luchtkwaliteit	31
5.8	Externe veiligheid	31
6	Juridische aspecten	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Inleidende regels	33
6.3	Bestemmingsplanregels	33
6.4	Algemene regels	35
6.5	Overgangs- en slotregels	35
7	Financiële haalbaarheid	37
8	Procedure	39
9	Bronnen	41
9.1	Boeken en rapporten	41
9.2	Websites	41

Separate bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' b.v., juni 2005
- 2 Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, februari 2007
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, mei 2010
- 4 Akoestisch onderzoek omliggende bedrijven, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, juli 2010
- 5 Waterparagraaf, Janssen de Jong Projectontwikkeling, juni 2010
- 6 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, november 2008
- 7 Zomeronderzoek vleermuizen, Croonen Adviseurs, oktober 2009
- 8 Compensatieplan Tongvaren, Croonen Adviseurs, december 2009
- 9 Een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC ArcheoProjecten, februari 2008
- 10 Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven, ADC ArcheoProjecten, juli 2008
- 11 Selectiebesluit archeologisch onderzoek Molenstraat 64 Helden, gemeente Helden, augustus 2008
- 12 Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Dörper Toore, gemeente Helden, mei 2011



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



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

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling is voornemens een woningbouwlocatie te ontwikkelen aan de Molenstraat in Helden. Het betreft de ontwikkeling van 42 woningen ter plaatse van het voormalige Boerenbond terrein en aangrenzende percelen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan, 'Houbenslag-Schrames-Onderseveld'. De gemeente Peel en Maas is in principe akkoord met het initiatief en het feit dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Dörper Toore, Helden' voorziet in een adequate juridische regeling voor de realisatie van 42 woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel ligt aan de noordzijde van Helden aan de Molenstraat, een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Helden en onderdeel van het regionale wegennet (N562). Op deze locatie was voorheen de Boerenbond gevestigd.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door bebouwde percelen aan de Molenweg en de woonstraat Asperge. De grens aan de oostzijde wordt gevormd door de Asperge. De zuidelijke grens wordt gevormd door bebouwde percelen aan de Molenstraat en de woonstraat de Deken Jaspersstraat. In het westen grenst het perceel aan de Molenstraat. De ligging van het plangebied is weergegeven op de vorige pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Houbenslag-Schrames-Onderseveld'. Dit bestemmingsplan van de voormalige gemeente Helden (thans gemeente Peel en Maas) is vastgesteld door de gemeenteraad van Helden op 16 september 1991 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Limburg op 28 april 1992.

Op grond van dit bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Ambachtelijke en verzorgende bedrijven B(a)', 'Speelterrein Rd(s)' en 'Groenvoorzieningen G' voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Ambachtelijke en verzorgende bedrijven B(a)

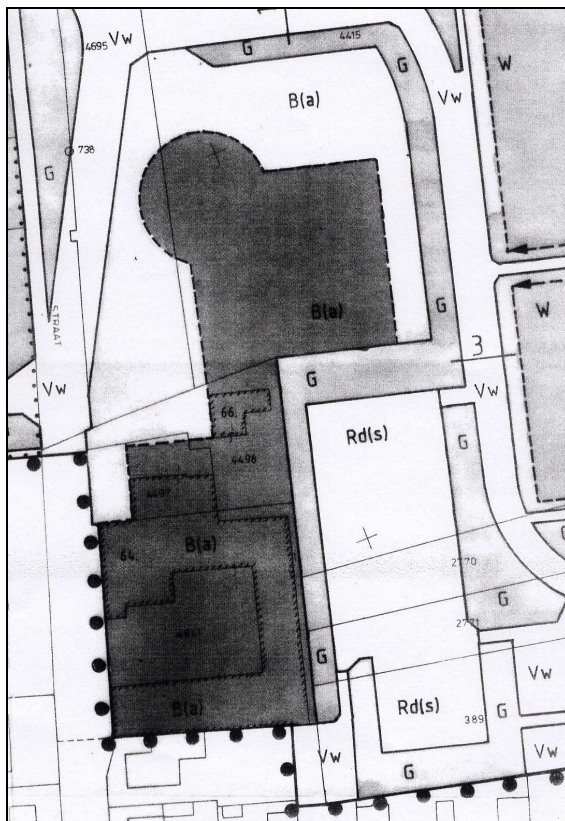
De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 of bedrijven die naar omvang en invloed hieraan gelijk zijn. Detailhandel en bedrijven, zoals genoemd in het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder, zijn niet toegestaan.

Speelterrein Rd(s)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een kinderspeelterrein. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen tot een hoogte van 3 m worden gebouwd. Verder zijn nog verhardingen en groenvoorzieningen toegelaten.

Groenvoorzieningen G

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor plantsoenen en groenstroken. Op de gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 5 m, verhardingen en bijbehorende voorzieningen toegestaan.



Plankaartuitsnede vigerend bestemmingsplan 'Houbenslag-Schrames-Onderseveld'

1.4 Inhoud van de toelichting

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

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Tot de Tweede Wereldoorlog waren Helden en Panningen overwegend agrarische dorpen. In de historisch-geografische structuur is dat in hoge mate afleesbaar. In Panningen stond een in 1643 gebouwde kapel. Daaromheen lag een open lint van bebouwing met een gemengd agrarisch-ambachtelijk karakter. In de laatste 100 jaar veranderde dit landbouwsysteem drastisch door de invoering van kunstmest, ontginning van de heide en de mechanisering. Daardoor nam de werkgelegenheid in de landbouw, vooral na de oorlog, snel af. Vanaf ongeveer 1960 werd door de voormalige gemeente Helden (nu gemeente Peel en Maas) een actief industrialisatiebeleid gevoerd. De totstandkoming van het industrieterrein Panningen was een van de resultaten daarvan.

Ook op sociaal- en cultureel terrein veranderde er veel. De hele infrastructuur van Helden veranderde ingrijpend. De kernen Panningen en Helden groeiden in het uitbreidingsplan de Riet uit tot een dubbelkern.

Het plangebied is gelegen aan een van de oude linten van Helden, de Molenstraat en ten noorden van de oude dorpskern.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door zowel kenmerkende lintbebouwing op diepe percelen aan de Molenstraat als sterk planmatig opgezette woonbebouwing ten oosten en zuiden van het plangebied.

De bebouwing aan de Molenstraat bestaat overwegend uit woonbebouwing in één à twee bouwlagen met langskap.

De woonwijken ten oosten en zuiden van het plangebied hebben een sterk planmatig opzet. De woonwijk ten oosten van het plangebied bestaat uit vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap. De woonwijk ten zuiden van het plangebied is opgezet in een halfopen blokverkaveling met overwegend aaneengesloten woonbebouwing in twee bouwlagen met kap.

Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit grasland. In het zuidwestelijk deel van het plangebied staat het voormalig bedrijfspand van de Boerenbond. De bedrijfsbebouwing aan de Molenstraat bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Ten noorden van deze bebouwing is de toren van de voormalige Boerenbond gelegen. De overige bedrijfsbebouwing is gesitueerd rond een parkeerterrein, welke gelegen is ten zuidoosten van het bedrijfsgebouw aan de Molenstraat, en bestaat uit één bouwlaag met kap. De bestaande bebouwing in het plangebied zal geheel gesloopt worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.



Zicht op Molenstraat ten zuiden van het plangebied



Zicht op Molenstraat ten zuiden van het plangebied



Impressiebeelden woonwijk ten oosten van het plangebied



Impressiebeelden woonwijk ten oosten van het plangebied



Bebouwing zuidelijk deel van het plangebied



Noordelijk deel van het plangebied met aangrenzende bebouwing

2.2.2 Functionele structuur

Het plangebied wordt omringd door woonwijken en in het noorden door een tweetal kleine bedrijven. In het voormalige bedrijfspand van de Boerenbond zijn momenteel geen bedrijven meer gevestigd. De functies in het centrum van Helden bestaan voornamelijk uit kleinschalige detailhandel en horeca. De aangrenzende kern Panningen bevat de meeste voorzieningen en kan beschouwd worden als verzorgende kern in het gebied.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via de Molenstraat. De Molenstraat vormt samen met de Roggelseweg de belangrijkste noord-zuidverbinding door de kern Helden. Deze doorgaande route verbindt het centrum van Helden met de steden Roermond en Venlo. In oost-westelijke richting wordt de doorgaande route gevormd door de Kesselseweg (naar het oosten verbindt deze weg Helden met Kessel). De route Willem van Hornestraat-John F Kennedylaan verbindt Helden met Panningen, verder naar het westen vormt de Steenstraat de verbinding met Beringe en de Nannesweg in noordelijke richting de verbinding met Sevenum.

Ten aanzien van parkeren wordt aan de Molenstraat uitsluitend op eigen terrein geparkeerd. Binnen de woonwijk ten oosten van het plangebied wordt eveneens overwegend op eigen terrein geparkeerd. Daarnaast zijn in de openbare ruimte eveneens parkeermogelijkheden opgenomen.

Binnen de wijk ten zuiden van het plangebied wordt overwegend in de openbare ruimte geparkeerd. Hiervoor zijn naast langsparkeren in parkeervakken eveneens geclusterde parkeerplaatsen opgenomen in de openbare ruimte.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op de aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl door de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier beleidsdoelen:

- 1 versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Daarnaast moet voorkomen worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan.

Tevens vormt het POL2006 met een actualisatie POL2010 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 kan beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de wetsvoorstellen voor nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) in de toekomst door provincies opgesteld moet worden.

Het POL2006 is ten opzichte van het POL2001 waar nodig geactualiseerd. De hoofdlijnen van alle tussentijds verschenen POL-aanvullingen en herzieningen, die allen blijven bestaan, zijn opgenomen in de tekst en in de kaartbeelden verwerkt. Er wordt bovendien invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid (onder andere Nota Ruimte, Nota Mobiliteit) bij de provincie zijn neergelegd. De ontwikkelingsgerichte werkwijze komt nadrukkelijker in het plan tot uiting.

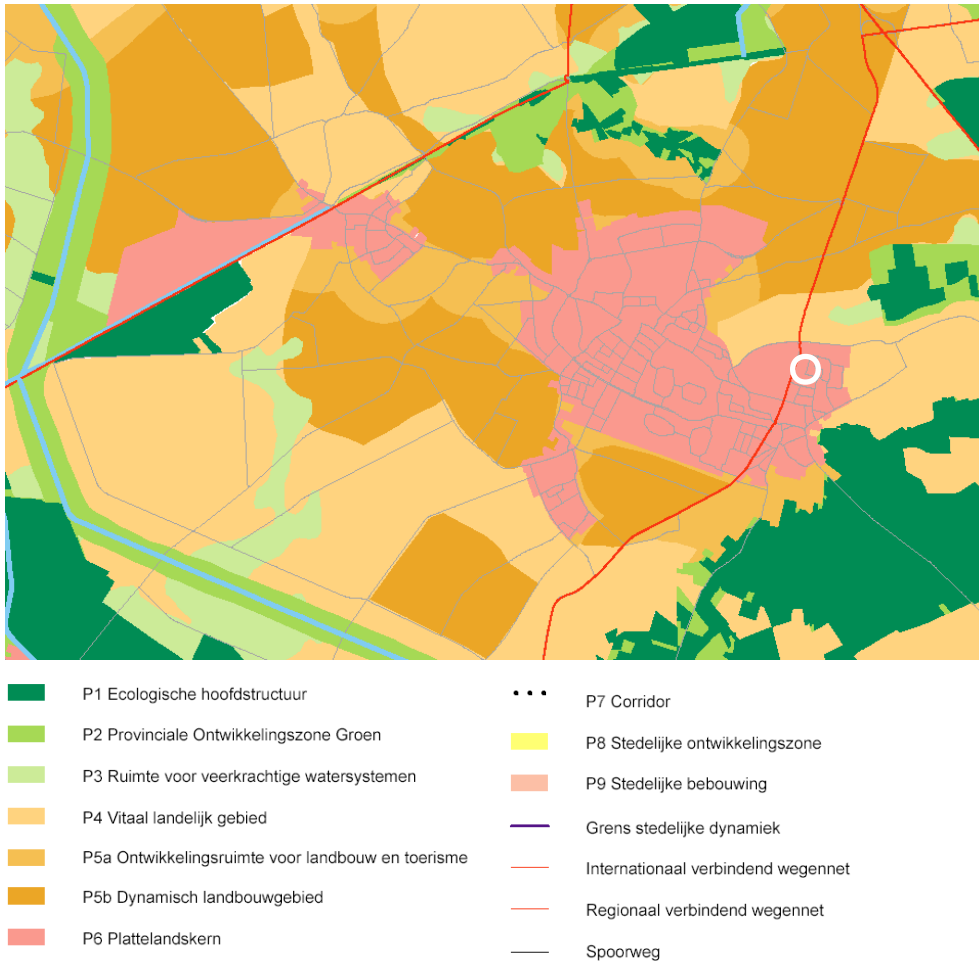
Hoofddoel van het omgevingsbeleid is het tot stand brengen van de kwaliteitsregio Limburg: een regio die de kwaliteit van leven en leren, van wonen en werken centraal stelt en die stevig is ingebed in internationaal verband. De provincie onderkent op grond van de aanwezige kenmerken en waarden in combinatie met de ontwikkelingsmogelijkheden een basis voor een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus: stedelijke gebieden naast landelijke gebieden, en daarop voortbordurend het onderscheiden van (negen) perspectieven. Dit vertaalt zich in visies op de ontwikkeling van beleidsregio's.

Stedelijke en landelijke gebieden

De provincie houdt vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en stadsregio's en een minstens gelijkblijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. De kwaliteit van het landelijk gebied is mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Er is een kwaliteitsslag aan de orde voor landbouw, recreatie, natuur, water en landschap.

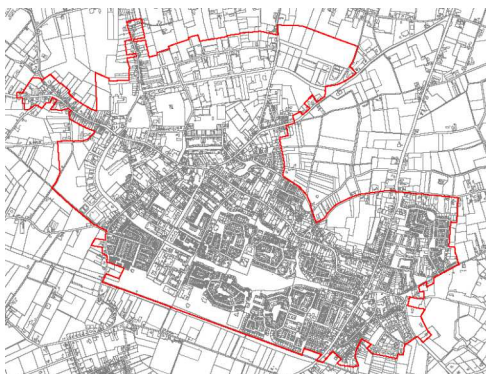
Perspectieven

De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Er worden negen perspectieven onderscheiden, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de deelplangebieden geldt het perspectief 'Plattelandskern'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De kern Helden-Panningen wordt specifiek benoemd gezien de verzorgende functie voor een grotere plattelandsgereguleerder, op het gebied van onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur. De vitaliteit van deze kernen moet behouden blijven. Daarom wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, en in een enkel geval ook regionaal, georiënteerde bedrijvigheid.



Kaart perspectieven (bron: POL2006)

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



Contour Helden-Panningen (bron: contourenbeleid 2005)

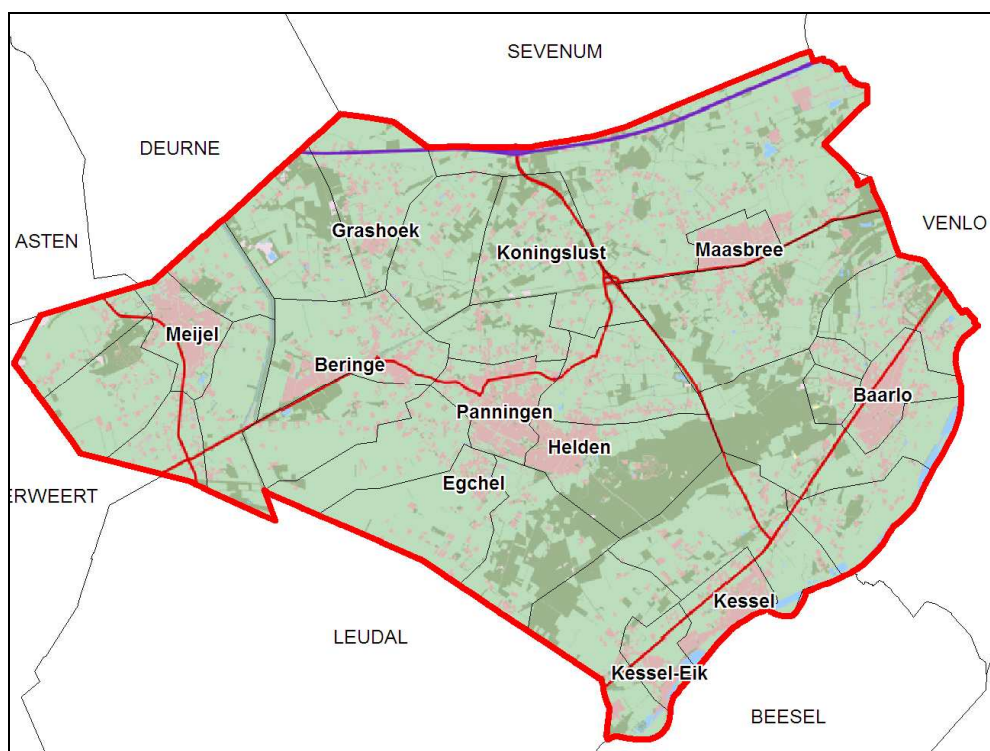
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie Peel en Maas

Van vier naar één woningmarkt

Vanaf 1 januari 2010 vormen de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel de gemeente Peel en Maas. Dit betekent verandering van perspectief; van een blik op de afzonderlijke 'woningmarkten' naar een gezamenlijk beeld, waarbij mogelijk prioriteiten en opgaven veranderen.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt was het gewenst om in een vroegtijdig stadium zicht te krijgen op de woningmarktsamenstelling en de voornaamste opgaven van de nieuwe gemeente. Vandaar dat al vóór de fusie een marktanalyse is opgesteld van de woningmarkt binnen de fusiegemeente Peel en Maas. Deze analyse, die inmiddels is afgerond, wordt als basis gebruikt voor de verdere uitwerking van het woonbeleid van Peel en Maas in een nieuwe woonvisie, die nu in voorbereiding is en eind 2010 ter vaststelling aan de raad van de gemeente Peel en Maas zal worden aangeboden.



Kaart Woonvisie Peel en Maas (Bron: Companen, 2009)

Vertaling van bestaande bouwstenen

Naast de fusie, liggen er nog enkele aanleidingen ten grondslag aan de uitgevoerde woningmarktanalyse. Zo kent de gemeente Peel en Maas verschillende bouwstenen (denk aan de regionale woonmilieustudie en het regionale woningmarktonderzoek) die de moeite waard zijn om nader te interpreteren.

De gemeente Peel en Maas vindt het belangrijk deze bouwstenen en eventuele andere stukken te beoordelen op hun relevantie en impact voor de nieuwe fusiegemeente. De intentie was een scherpe foto te schieten van de woonvraagstukken waarop de nieuwe gemeente een antwoord diende te formuleren en hiervoor een stevige aanzet te doen. Lokaal bestaan er ook nota's, zoals de Woonvisies van de voormalige gemeenten Maasbree (2006) en Helden (2005). Daarnaast liggen er documenten, zoals prestatieafspraken tussen gemeenten en Wonen Helden, het convenant Leven in het Dorp, diverse presentaties en discussienotities. In de uitgevoerde woningmarktanalyse wordt het wonen in brede zin vanuit de bril van de gemeente Peel en Maas aangevlogen, met de mogelijkheid om inspanningen en ambities op het vlak van wonen onderling af te stemmen.

Vraagstelling en beoogde resultaten

Peel en Maas stelde zich de volgende doelen aan deze woningmarktanalyse, die een perspectief schetsen op de woningmarkt en het wonen in de nieuwe gemeente:

- 1 Geef op basis van beschikbare analyses en bouwstenen inzicht in woonvraagstukken van de nieuwe gemeente Peel en Maas.
- 2 Toets de woonvraagstukken aan de hoofdlijnen van de beschikbare lokale woonvisies en overige strategische nota's en geef aan op welke punten het beleid geconsolideerd kan worden en op welke punten heroverweging moet plaatsvinden.
- 3 Toets de bouw- en veranderambities aan de woonvraagstukken en beschikbare onderzoeken en maak -zo mogelijk per kern- duidelijk welke fricties en oplossingsrichtingen er bestaan.
- 4 Creëer kwaliteitscriteria in relatie tot de woning en de woonomgeving die kunnen worden in gezet voor nadere prioritering en sturing in de plancapaciteit.
- 5 Doe een voorstel voor afstemming in de woningbouw- en veranderambities voor de periode 2010-2019 en de eventuele behoefte aan (her)programmering voor de gehele gemeente Peel en Maas.

Onderhavige aandachtspunten worden nader uitgewerkt in de woonvisie Peel en Maas in voorbereiding.

Inzet voor regionaal beleid bepalen

De resultaten geven de stand van zaken vanuit het perspectief van de nieuwe gemeente en zoomen in op de inzet in nieuw- en verbouw. Dit vanuit het oogpunt dat Peel en Maas haar inzet in regionaal verband kan scherp stellen. De regio Venlo, bestaande uit de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel, is namelijk ook doende met het proces tot vaststelling van een nieuwe woonvisie. Het proces voor de regionale woonvisie loopt gelijk op met de vaststelling van de lokale woonvisie Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas stelt het op prijs als in die visie eenduidig kan worden gecommuniceerd wat de ambities en inzet van Peel en Maas zullen zijn.

Opmaat voor beleid

De eindresultaten vormen samen een opmaat voor beleid voor de gemeente Peel en Maas. Je zou het een zeer gedegen richtinggevende startnotitie kunnen noemen. We gaan er van uit dat het resultaat zondermeer opgenomen kan worden in een eventueel vervolg: de totstandkoming van de Woonvisie Peel en Maas die eind 2010 door de nieuwe raad zal worden vastgesteld.

Status van de uitgevoerde woningmarktanalyse

Vanwege de aanloop naar de fusiegemeente, die per 1 januari 2010 zijn beslag heeft gekregen, is gekozen voor een enigszins introvert traject. Niettemin heeft overleg plaatsgevonden met de corporaties Wonen Helden, Woningstichting Kessel en Antares Woonservice. Het resultaat betreft niet voor niets een opmaat voor beleid, zonder nu te pretenderen dat met de rapportage van de woningmarktanalyse, de komende jaren er geen beleidsruimte meer bestaat. De gemeente Peel en Maas heeft ambtelijk en bestuurlijk met deze rapportage een stuk in handen, waarmee lokaal en regionaal geschakeld kan worden. Bij een nadere concretisering en uitwerking van beleid door middel van de vaststelling van de woonvisie peel en Maas wordt een meer naar buiten gericht proces gevolgd. Daarin kunnen belanghebbende partijen en consumenten(organisaties) meedenken en –praten over het te volgen woonbeleid en daaruit voortvloeiende maatregelen. Uitvoerende partijen moeten immers in grote mate garant staan voor de uitvoering van beleid en woonconsumentenorganisaties moeten vertrouwen hebben in de visie en de bijbehorende maatregelen. De rol van de consument en de wijze waarop aanbiedende partijen en de gemeente hiermee communiceren, vraagt om toenemende aandacht binnen de omslag van een aanbod- naar een vragersmarkt.

3.3.2 Woningbouwkader Centrumdorp Egchel–Helden-Panningen**Vertaling naar enkele doelgroepen**

In alle kernen wordt gepleit voor een evenwichtig woningbouwprogramma. Voor het centrumdorp betekent dit: naast bouwen voor doorstromers en instromers, ook ruimte bieden voor senioren en starters. Daarmee wordt gekomen tot de volgende uitgangspunten voor de verdeling van de 645 nieuw te bouwen woningen in Egchel-Helden-Panningen:

- 10% van de nieuwbouw is bestemd voor starters (65 woningen).
- 30% voor doorstromers (195 woningen).
- 40% voor senioren en zorgvragers (260 woningen).
- 20% voor instromers (125 woningen).

Voor alle duidelijkheid: dit kader geldt voor het bouwprogramma in Egchel-Helden-Panningen in totaliteit en niet individueel per locatie of plan.

Om het woningbouwkader in kwalitatieve zin nog verder aan te scherpen, wordt gebruikt gemaakt van woningtypenvoorkeur, voorkeur voor huren of kopen en de gewenste prijsstelling. Dit vanuit de visie dat de gemeente meer keus wil verschaffen in de huisvestingsmogelijkheden van de verschillende doelgroepen.

Huur- kooporiëntatie en keuze voor gestapeld of grondgebonden van de doelgroepen

De huur- kooporiëntatie voor de verschillende doelgroepen die binnen het woningmarktonderzoek is geconstateerd, is als volgt vertaald naar de nieuwbouw:

	Huren	Kopen
Starters	25%	75%
Doorstromers	20%	80%
Senioren	40%	60%
Instromers	15%	85%

- Er wordt gekozen om starters vooral te bedienen via doorstroom in bestaande voorraad, onder andere door verkoop van sociale huurwoningen.
- Het woonwensenonderzoek wijst uit dat de kooporiëntatie van doorstromers en instromers gemiddeld hoog ligt.
- De huur- kooporiëntatie onder senioren betekent een behoorlijk zware claim op de huursector, maar dan wel op woningtypes die er nu in beperkte mate zijn.
- Starters en doorstromers wonen bij voorkeur in een gezinswoning. Aandachtspunt voor senioren is naast appartementen ruimere keus te bieden in grondgebonden zorgwoningen.

Bij de vertaling van de woonvoorkeuren wordt ook rekening gehouden met doorstroomeffecten. Dat wil zeggen dat niet alleen naar de vraagzijde is gekeken bij het opstellen van het kader, maar nadrukkelijk ook naar de fricties die op de woningmarkt kunnen ontstaan op het moment dat die woningmarkt, wellicht meer dan nu het geval is, in beweging komt. Zie de volgende tabel voor de vertaling van voorgaande uitgangspunten in aantallen woningen: het kwalitatief woningbouwkader voor Egchel-Helden-Panningen.

Ruimtelijke toedeling woonbehoefte naar type woonmilieu

Uit de sessies met beleidsmedewerkers kwamen de volgende richtlijnen naar voren voor de ruimtelijke toedeling van het aantal nieuwbouwwoningen in het centrumdorp:

	Centrumdorp	Aantal woningen Egchel-Helden-Panningen
Inbreiding	30%	195
Herstructurering	20%	130 = ook sloop!
Uitbreiding	50%	320
<i>Totaal</i>	<i>100%</i>	<i>645</i>

- 50% van alle woningbouw in uitbreidingslocaties.
- Naarmate hogere mate van stedelijkheid, groter aandeel herstructurering.
- In leef- en woondorpen accent op inbreiding en in mindere mate op herstructurering (zie kader leef en woondorpen).

De conclusie is dat het plangebied aansluit bij de marktanalyse; het betreft herstructurering en de verschillende doelgroepen worden ingevuld.

4 Planbeschrijving

4.1 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van 8 rijwoningen, 22 twee-onder-een-kapwoningen en 12 patiowoningen. Centraal in het plangebied is een groen speelveld voorzien, welke gelegen is aan de Asperge. Dit speelveld wordt omringd door bomen. Tevens zijn bomen voorzien langs de Molenstraat en de Deken Jaspersstraat. De bestaande bomen langs de Asperge blijven deels behouden.



Stedenbouwkundig plan (Bron: Janssen de Jong Infra design, 12 november 2009)

De 8 rijwoningen (type A en B, starterswoningen) zijn in het zuidoostelijke gedeelte van de plangebied voorzien. De woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing van de Deken Jaspersstraat. De woningen zullen in twee evenwijdige stroken van vier woningen van noord naar zuid gesitueerd worden. Deze woningen zijn georiënteerd op de Deken Jaspersstraat. Deze woningen zullen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 6 m en een nokhoogte van 10 m.

In de noordwest hoek van het plangebied, ten zuiden van het perceel Molenstraat 76, zijn 12 geschakelde patiowoningen (type E en F, levensloopbestendige woningen) voorzien.

De patiowoningen zullen in twee evenwijdige stroken van zes woningen van noord naar zuid gesitueerd worden. Deze woningen zijn georiënteerd op de nieuwe lusvormige weg, welke ontsloten wordt op de Molenstraat. De woningen op de hoeken (type E) hebben een groter perceel en een andere plattegrond dan de woningen, welke in het midden van het blok gelegen zijn (type F).

Circa 30 tot 70% van de bebouwing zal worden uitgevoerd in één platte bouwlaag. De overig bebouwing zal nog een tweede bouwlaag met kap krijgen. De woningen zullen voor een groot deel een goot- en nokhoogte krijgen van maximaal 3,5 m. Het hogere gedeelte van de bebouwing heeft een goothoogte van maximaal 4 m en een nokhoogte van 8,5 m.

In de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn 16 twee-onder-een-kapwoningen (14 type C en 2 type G) voorzien en in de zuidwestelijke hoek 6 twee-onder-een-kapwoningen (2 woningen type D en 4 woningen type C). De woningen in de noordoostelijke hoek zullen in twee evenwijdige stroken van noord naar zuid gesitueerd worden. Deze woningen oriënteren zich op de Asperge en de nieuwe lusvormige weg. De nieuwe woningen aan de Asperge sluiten aan bij de bestaande bebouwing aan de Asperge, wat ook twee-onder-een-kapwoningen zijn. De woningen in de zuidwestelijke hoek worden georiënteerd op de nieuwe lusvormige weg en op de Molenstraat. De woningen (type C en D) zullen worden uitgevoerd in circa 1,5 bouwlaag met kap en deels in twee bouwlagen met kap, met een goothoogte van maximaal 6 m en een nokhoogte van maximaal 10 m.

4.1.1 Ontsluiting en parkeren

Het oostelijk deel van het plangebied wordt op twee plaatsen ontsloten op de Molenstraat. Deze ontsluiting heeft een lusvormige structuur. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontsloten via de Deken Jaspersstraat. In de bestaande situatie zijn dit twee doodlopende straten. Deze straten worden in het plan met elkaar verbonden. De Deken Jaspersstraat wordt niet aangetakt op de Asperge.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte. In de openbare ruimte wordt verspreid over het plangebied geparkeerd. Voor de patiowoningen is conform gemeentelijk beleid uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning, voor de rijwoningen is uitgegaan van 1,7 parkeerplaats per woning en voor de twee-onder-een-kapwoningen is uitgegaan van 1,9 parkeerplaats per woning.

Hieronder is de parkeerbalans weergegeven:

Parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van plan (12 x 1,9 + 8 x 1,7 + 22 x 1,9)	78,2
Bestaande parkeerplaatsen Deken Jaspersstraat	22
Totaal	100,2

Tabel benodigd aantal parkeerplaatsen

Parkeerplaatsen op eigen terrein	34
Parkeerplaatsen in de openbare ruimte	67
Totaal	101

Tabel aantal parkeerplaatsen voorzien in plan

Het benodigd aantal parkeerplaatsen is 100,2. In het plan zijn 101 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerbalans is zodoende sluitend.

5 Onderzoeken

5.1 Geluidhinder

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en industrielawaaï uitgevoerd. De onderzoeken, zijn als separate bijlage toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan. Hierna zijn de bevindingen en de conclusie kort weergegeven.

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaaï zijn bepaald en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. De geluidbelastingen zijn bepaald ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het plan als gevolg van alle ‘zoneplichtige’ wegen waarvan de geluidzone het plangebied overlapt. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de zoneplichtige Molenstraat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.

Ten gevolge van het verkeer op de Molenstraat bedraagt de geluidbelasting bij de nieuwe woningen na aftrek conform art. 110g ten hoogste 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Conform de Wet geluidhinder zijn maatregelen onderzocht om de geluidbelastingen ten gevolge van de Molenstraat terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Om de voorkeursgrenswaarde te respecteren dient de geluidbelasting met 12 dB te worden gereduceerd. Een mogelijke bronmaatregel is het wijzigen van het wegdektype. Indien ter plaatse van de Molenstraat een stiller asfalt wordt gerealiseerd neemt de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen af met circa 2 á 3 dB. Ter plaatse van 3 rekenlocaties neemt de geluidbelasting af tot maximaal de voorkeursgrenswaarde. Ter plaatse van 10 rekenlocaties bedraagt de geluidbelasting nog steeds meer dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze woningen is alsnog een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Overdrachtsmaatregelen kunnen bestaan uit het realiseren van afschermende voorzieningen tussen bron en ontvanger (geluidscherm/-wal). Om de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal de voorkeursgrenswaarde dient een afscherming te worden gerealiseerd tussen de Molenstraat en de nieuwe woningen met een hoogte van meer dan 5 m. Daarnaast zijn enkele woningen gelegen op relatief korte afstand tot de weg, waardoor het realiseren van een afscherming stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan een hogere waarde procedure worden doorlopen.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting op het merendeel van het plangebied niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De toepassing van een geluidsarm wegdektype aan de Molenstraat is niet voldoende om de voorkeursgrenswaarde te bereiken. Aanvullende maatregelen, in de vorm van een geluidsscherm, is gezien de benodigde hoogte van het scherm en de nabijheid van de woningen, niet wenselijk. Geadviseerd wordt om een hogere waarde procedure te doorlopen om het initiatief realiseerbaar te maken.

5.1.2 Industrielawaai

De gevolgen van de omliggende bedrijven voor het plan zijn onderzocht. Het betreft de volgende bedrijven: Peeters Elektrotechnische Bedrijven (Molenstraat 67), Artifice (Molenstraat 76) en Regioservice Helden (Asperge 2).

Door middel van overdrachtsberekeningen is voor ieder van deze bedrijven nagegaan of enerzijds, op basis van de huidige bedrijfsvoering en anderzijds op basis van de huidige geluidrechten, voldaan kan worden aan de geluidvoorschriften bij de nieuwe woningen. Voor ieder bedrijf zijn de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit van toepassing. De maatregelen die getroffen kunnen worden zijn:

- ofwel de gevels waar de geluidvoorschriften worden overschreden zogenaamd akoestisch doof uitvoeren (conform artikel 1 van de Wet geluidhinder), zodat de geluidvoorschriften niet van toepassing zijn op de betreffende gevels;
- ofwel geluidafschermende voorzieningen aanbrengen tussen de nieuwe woningen en het bedrijf.

Ten aanzien van dove gevels wordt opgemerkt dat vanwege bouwtechnische eisen aan woningen, dove gevels niet te allen tijde gerealiseerd kunnen worden. Verder hoeven dove gevels alleen toegepast te worden indien de achtergelegen ruimte geluidgevoelig is. Bij het toepassen van dove gevels dient een binnenniveau van 35 dB(A) (etmaalwaarde) te worden gegarandeerd. Hiermee dient bij het toepassen van een ventilatiesysteem rekening te worden gehouden. Bij het toepassen van suskasten in een dove gevel geldt de binnenwaarde bij geopende suskasten.

Voor Peeters Elektrotechnische Bedrijven zijn geen maatregelen nodig op basis van de huidige bedrijfsvoering van het bedrijf. Het verkeerslawaaai afkomstig van de Molenstraat overtreft het Industrielawaai van de onderneming. Op basis van de geluidrechten van het bedrijf in de huidige situatie (zonder de nieuwe woningen) zijn wel maatregelen nodig.

De geluidafschermende voorzieningen kunnen bestaan uit een wal met een hoogte van circa 3 m tussen de Molenstraat en de toegangsweg tot de woningen. In onderhavige situatie zijn schermen niet gewenst. In dit geval kunnen de betreffende gevels als dove gevel worden uitgevoerd.

Voor Artifice zijn eveneens maatregelen nodig. Op basis van de huidige bedrijfsvoering, volstaat een scherm met een hoogte van circa 2,5 m op de inrichtingsgrens en op basis van de geluidrechten is een scherm met een hoogte van circa 4,5 m nodig, ter plaatse van de inrichtingsgrens. In onderhavige situatie zijn schermen niet gewenst. In dit geval kunnen de betreffende gevel als dove gevel worden uitgevoerd.

Voor Regioservice Helden zijn geen maatregelen nodig op basis van de voormalige bedrijfsvoering van het bedrijf. Door het bedrijf is in een overleg aangegeven dat zij in de toekomst geen gebruik wensen te maken van de vergunde rechten.

Geconcludeerd kan worden dat bij de huidige bedrijfsvoering en de geluidrechten van Peeters Elektrotechnische Bedrijven en Artifice, maatregelen getroffen dienen te worden. De toepassing van geluidsschermen is hierbij niet gewenst, waardoor de toepassing van dove gevels wordt voorgesteld. Bij het akoestisch 'doof' uitvoeren van de desbetreffende gevels is het voorliggend initiatief mogelijk.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn in de huidige situatie drie bedrijven gevestigd, namelijk Regioservice, Artifice en Peeters Elektronische Bedrijven. Voor alle drie de bedrijven bedraagt de richtafstand uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 30 m aan voor een rustige woonwijk. De toekomstige woningen zijn voorzien op een kortere afstand tot de inrichtingsgrenzen van deze bedrijven. Woningbouw op minder dan 30 m van de inrichtingsgrenzen is gemotiveerd mogelijk.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd in juli 2010, waarvan de bevindingen en conclusies reeds in paragraaf 5.1.2 beschreven zijn. In dit onderzoek is nagegaan of de bedrijven na de komst van de beoogde woningen nog kunnen voldoen aan hun geluidvoorschriften.

Vanwege de huidige bedrijfsvoering en de geluidrechten van Artifice en Peeters Elektronische Bedrijven dienen bij het initiatief aanvullende maatregelen getroffen te worden. Bij de desbetreffende woningen worden de gevels 'doof' uitgevoerd. Het verkeerslawaaï afkomstig van de Molenstraat overtreft hierbij het industrielawaai van Peeters Elektronische Bedrijven.

Met Regioservice is overeengekomen dat zij op de huidige locatie niet uitbreiden en in de toekomst binnen de bestaande geluidsproductie zullen blijven. Bij dit bedrijf zijn geen maatregelen noodzakelijk.

5.3 Bodem

In juni 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' b.v., wat dienst deed als nulsituatie-bodemonderzoek. Het onderzoeksgebied betrof het onbebouwde deel van het plangebied.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 15 februari 2007. Het onderzoeksgebied betreft naast het onbebouwde deel van het plangebied ook het bebouwde deel van het plangebied. Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of er op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. Tevens is het onderzoek uitgevoerd voor het verkrijgen van de eindsituatie voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op plaatsen binnen de inrichting waar potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Conclusies en aanbevelingen nulsituatie-bodemonderzoek, 2005

In de bovengrond van het gehele terrein is een zeer licht verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen. In de bovengrond van het zuidelijk deel van het onderzoeksgebied is daarnaast ook een zeer licht verhoogde concentratie EOX aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater is een sterk verhoogde concentratie zink aangetroffen, een matig verhoogde concentratie cadmium en een licht verhoogde concentratie nikkel.

Op basis van de sterk verhoogde concentratie zink en de matig verhoogde concentratie cadmium in het grondwater worden in principe (formeel) nader onderzoek of vervolgmaatregelen noodzakelijk geacht. Dergelijke verhoogde concentraties zink en cadmium worden echter in de omgeving van de onderzoekslocatie vaker aangetroffen. Dit is bij de gemeente bekend en indien er, zoals ook in dit geval, geen sprake is van een duidelijk aanwijsbare lokale verontreinigingsbron of een overeenkomstige verontreiniging in de vaste bodem, kan ervan worden uitgegaan dat de verontreiniging afkomstig is van buiten de onderzoekslocatie. De verontreinigingen betreffen in dit geval dan ook hoogstwaarschijnlijk zogenaamde verhoogde achtergrondwaarden. Wanneer in de toekomst de gebruiksfunctie van de locatie wijzigt naar een gevoeligere bodemgebruiksvorm (bijvoorbeeld wonen met tuin) dient rekening gehouden te worden met het feit dat het grondwater niet zondermeer geschikt is voor alle denkbare toepassingen.

Verder zijn met betrekking tot de huidige situatie en de voorgenomen activiteiten ter plaatse van de onderzoekslocatie momenteel geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig. De diverse, zowel in de grond als in het grondwater aangetoonde, licht verhoogde concentraties vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusies en aanbevelingen eindsituatie-bodemonderzoek, 2007

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Voor het onderzoek is onderscheid gemaakt in 7 deellocaties:

- Deellocatie A: Voormalige ondergrondse HBO-tank (3.000 liter) met ontluuchtingspunt.
- Deellocatie B: Voormalige ondergrondse dieseltank (5.000 liter) met afleverpunt en ontluuchtingspunt.
- Deellocatie C: Voormalige ondergrondse petroleumtank (10.000 liter) met afleverpunt en ontluuchtingspunt.
- Deellocatie D: De voormalige werkplaats met smeerpunt en opslag van motorolie (200 liter), afgewerkte olie (200 liter) en koelvloeistof (60 liter) in vaten.
- Deellocatie E: voormalige kolenopslag (voormalig pand van Reclamebureau Artifices bv).
- Deellocatie F: Voormalige kolenopslag (locatie Autobedrijf Jan Bos).
- Deellocatie G: Overig terreindeel (voor dit deel van het plangebied is in 2005 reeds het nulsituatie-bodemonderzoek uitgevoerd).

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de eindsituatie van de onderzoekslocatie vastgelegd. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van de deellocaties A tot en met F als 'heterogeen verdacht' kan worden beschouwd, wordt voor deellocatie A, B en E verworpen en voor deellocatie C, D en F aanvaard.

Gezien het feit, dat ter plaatse van het voormalig afleverpunt van de voormalige ondergrondse petroleumtank de lichte verontreiniging met minerale olie in de bovengrond reeds in een eerder uitgevoerd aanvullend bodemonderzoek is afgeperkt, bestaat er op basis van de huidige analyseresultaten géén reden voor een aanvullend nader onderzoek ter plaatse van deellocatie C.

Er wordt vooralsnog van uitgegaan, dat gezien de zeer lichte verontreiniging met minerale olie ter plaatse van deellocatie D er vooralsnog géén reden bestaat voor een nader bodemonderzoek. Verder bestaat er gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van deellocatie F eveneens géén reden voor een nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten komen globaal overeen met de resultaten van eerder uitgevoerd nulsituatie-bodemonderzoek. Echter, tijdens het onderhavig eindsituatie-bodemonderzoek zijn ter plaatse van de deellocaties, welke niet verdacht zijn voor minerale olie, analytisch geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. Dit in tegenstelling tot het eerder uitgevoerd nulsituatie-bodemonderzoek. Ook zijn tijdens het onderhavig eindsituatie-bodemonderzoek geen verontreinigingen met EOX meer aangetroffen.

Op basis van de beschikbare bodemgegevens kan worden geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie niet zondermeer geschikt is voor de functie wonen (met tuin). Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, d.d. februari 2008.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat door de landschappelijke ligging van het gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, een dekzandrug, het gebied gunstig is geweest voor jagers-verzamelaars en landbouwers vanaf het Laat-Paleolithicum. In de omgeving van het plangebied zijn in het verleden archeologische resten van het Neolithicum tot de Nieuwe Tijd aangetroffen. Omdat het plangebied zich op dezelfde dekzandrug bevindt als een groot deel van de in de omgeving gedane waarnemingen is de kans op voorkomen van archeologische resten hoog.

Uit het booronderzoek blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel in het plangebied nog grotendeels intact is. De verstoringen in het profiel van een boring is waarschijnlijk veroorzaakt door de voormalige bebouwing in dat deel van het plangebied. Het veenlaagje dat in het profiel een andere boring is aangetroffen is vermoedelijk een uitloper van de (inmiddels ontgonnen) veenvlakte ten noordwesten van het plangebied. Deze veenvlakte is waarschijnlijk ontstaan in een (lager gelegen) beekdal. Het hogere siltgehalte van de dekzandafzettingen in het noordwesten van het plangebied duiden ook op een ligging op de overgang van de dekzandrug in het zuiden van het plangebied naar een beekdal ten noordwesten van het plangebied.

Door de intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van een esdek in het plangebied is de kans groot dat hier nog (intacte) archeologische resten aanwezig zijn. De resten zijn met name in het (hoger gelegen) zuidelijk deel van het plangebied te verwachten.

Er wordt geadviseerd om in het huidige onbebouwde deel van het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven, teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het is raadzaam om het vervolgtraject in nauw contact met de gemeente uit te voeren.

Het verdient verder aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven

Op 14 en 15 april 2008 is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd binnen het plangebied. Er zijn binnen het plangebied twee proefsleuven aangelegd met de bedoeling meer inzicht te verkrijgen in de aan- of afwezigheid van archeologische resten in de ondergrond. Proefsleuf 1 lag in het noordelijke deel van het plangebied en had een oost-westoriëntatie. Proefsleuf 2 lag in het oostelijk deel van het plangebied en had een noord-zuidoriëntatie.

In het oostelijke deel van proefsleuf 1 zijn twee greppels aangetroffen, die waarschijnlijk dateren uit de Romeinse tijd. Verder is in deze proefsleuf een mogelijke spieker aangetroffen. Een spieker is een verhoogd plateau op vier tot zes palen, die diende voor opslag van bijvoorbeeld graan of zaaigoed.

In de tweede proefsleuf, in het oostelijke deel van het plangebied, zijn enkele grote kuilen met Romeins aardewerk aangetroffen, alsmede een deel van een gebouwplattegrond en twee parallel lopende greppels. Het lijkt er sterk op dat het gebouw en de twee greppels met elkaar in verband kunnen worden gebracht. Zowel de greppels als het gebouw hebben eenzelfde noordwest-zuidoost-oriëntatie. De sporen uit de proefsleuven kunnen mogelijk in verband worden gebracht met de al eerder opgegraven Romeinse huisplattegrond die aan de overkant van de Molenstraat is opgegraven in 2007.

Selectieadvies

Omdat alleen in de oostelijke helft van het onderzochte plangebied archeologische sporen zijn aangetroffen, wordt geadviseerd om tussen de Asperge en het gebouw van de voormalige Boerenbond een definitief archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden. Het noordwestelijk deel van het plangebied wordt, tot direct ten zuiden van het gebouw van de voormalige Boerenbond, onder voorbehoud vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Indien echter uit de resultaten van de definitieve opgraving blijkt dat de archeologische sporen in noordwestelijke richting verder gaan, kan in overleg met het bevoegde gezag besloten worden om de opgraving uit te breiden. In overleg met het bevoegd gezag wordt tevens een aanvullend proefsleuvenonderzoek geadviseerd in het zuidwesten van het plangebied, op de plaats waar momenteel nog bebouwing aanwezig is, maar waar bekend is dat de verstoring beperkt is. De definitieve opgraving en aanvullend proefsleuvenonderzoek dienen in één opdracht gegeven te worden.

Selectiebesluit archeologisch onderzoek

Op basis van het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten heeft de gemeente Helden (d.d. 5 augustus 2008) een selectiebesluit opgesteld. Het selectieadvies is één op één overgenomen.

Op 12 augustus 2008 is ingestemd met het selectiebesluit, maar niet conform het voorgestelde selectiebesluit. Er dient een vlakdekkend onderzoek uitgevoerd te worden waar gebouwd gaat worden. Daar waar de grond al verstoord is en daar waar niet gebouwd gaat worden is vooralsnog geen onderzoek noodzakelijk.

Voor de gebieden waar de archeologie behouden blijft omdat er niet gebouwd wordt, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In de planregels is opgenomen dat voor graafactiviteiten dieper dan 40 cm een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

5.5 Water

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is in juni 2010 door Janssen de Jong Projectontwikkeling een waterparagraaf opgesteld. De bevindingen en conclusies uit de waterparagraaf zijn hierna opgenomen. De waterparagraaf is opgenomen als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

5.5.1 Locatiebeschrijving

De ondergrond van het plangebied bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De waterdoorlatendheid van de bodem tot 1,6 minus maaiveld is goed tot vrij goed, met een gemeten k-waarde van 0,7 tot 3 m/dag. De dieper gelegen zandafzettingen zijn naar verwachting goed waterdoorlatend. De grondwaterstand bevindt zich op circa 2 m-mv.

Bij k-waardes groter dan 1 m/dag is het verantwoord om een infiltratievoorziening aan te leggen, de grondwaterstand is dusdanig dat er geen negatieve invloed is op het infiltreren van regenwater.

5.5.2 Waterneutraal*Particuliere infiltratievoorzieningen*

Het hemelwater van de daken van de woningen zal opgevangen en afgevoerd worden naar een ondergrondse infiltratievoorziening die op het perceel gesitueerd zal worden. Elke woning krijgt een eigen individuele infiltratievoorziening welke gedimensioneerd wordt op 50 mm berging. In geval van calamiteiten zal het overschot aan water (het te veel aan regenwater dat niet in de voorziening geborgen kan worden) naar buiten kunnen treden.

Om ervoor te zorgen dat dit overtollige water niet direct tot overlast zal leiden, zal 50% van het dakoppervlak in de berekening van de voorziening voor de openbare ruimte worden meegenomen. Het overtollige water zal aan de voorzijde immers via de voortuin richting openbare ruimte afvloeien.

Voor de woningen aan de Asperge en de Molenstraat echter geldt dat zij in geval van calamiteiten het overschot aan water lozen richting de bestaande openbare weg. Hiervoor zullen daar ter plaatse geen aanvullende maatregelen worden genomen.

infiltratieriool

Voor de nieuwe woonstraat is gekozen voor een infiltratievoorziening in de vorm van een infiltratieriool. Deze voorziening moet worden gedimensioneerd op een neerslagbui van 84 mm in 48 uur welke overeen komt met een bui T=100 volgens de tabel 'Neerslaghoeveelheden uit partiële duurreeks (1906-1977) voor het zomerhalfjaar in De Bilt'.

Invoerparameters:

- Het afwaterend verhard oppervlak bedraagt 2.260 m² diverse typen elementenverhardingen en 2.900 m² daken en particuliere verharding. Voor de afvloeiing van het hemelwater naar de voorziening is daarom rekening gehouden met een gemiddelde afvloeiingcoëfficiënt van 0,95.
- De k-waarde van de ondergrond varieert van 0,7 tot 3,0 m/dag binnen het plangebied. In de berekening is als invoerparameter een gemiddelde k-waarde van 1,6 m/dag gebruikt. Om een robuust systeem te ontwerpen is daarnaast rekening gehouden met een reductiefactor voor de k-waarde van 50%.
- Om zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid te komen is de infiltratie van het hemelwater gedurende de bui meegenomen in de berekening.
- Ter vergroting van de bergingscapaciteit is voor een omhulling van het IT-riool met drainzand gekozen.

Het IT-riool met een diameter van 400 mm en een infiltratiepakket van drainzand van 1,20 x 0,80 m heeft een netto bergend vermogen van 89,3 m³. Bij een bui ter grootte van 84 mm neerslag is er benodigd $(2.260 + \frac{1}{2} \times 2.900) \times 0,084 = 311,6$ m³. Dat betekent een tekort van 222,3 m³. Indien deze hoeveelheid water op het groenplein overstort, zal er verspreid over het gehele grasveld (circa 1.300 m²) circa 171 mm water komen te staan.

Uit de berekening blijkt dat het IT-riool met een diameter van 400 mm en een infiltratiepakket van drainzand van 1,20 x 0,80 m ook niet toereikend is als wel rekening wordt gehouden met infiltratie gedurende de bui. Ook in dit geval zal dus een resterende hoeveelheid water moeten worden opgevangen in het groengebied. Indien verspreid over het gehele grasveld is dit een waterschijf van 33 mm. Deze hoeveelheid water op het grasveld kan hier vrij eenvoudig tijdelijk geborgen worden en vervolgens ter plaatse infiltreren. Deze bergings- c.q. overstortmogelijkheid veroorzaakt daarmee geen overlast voor de omgeving.

Waterpasserende bestrating

Omdat het bestaande deel van de Deken Jaspersstraat in het kader van het afkoppelen van de wijk is uitgevoerd in Aquaflow, is besloten om op dezelfde wijze hierop aan te sluiten. In deze ondiepe voorziening zal al het water dat in de openbare ruimte terecht komt geborgen worden.

Voor een totaal afvoerend verhard oppervlak van 1.400 m² openbare verharding en 50% van 440 m² dakoppervlak zou een berging noodzakelijk zijn van 136 m³. De rijweg krijgt een fundering van Aquaflow die conform de opgave van de leverancier circa 140 mm per m² kan bergen. Voor een oppervlakte van 675 m² rijweg betekent dit een bergend vermogen van 94,5 m³.

Het water in het infiltratiepakket zal na ongeveer 19½ uur na de bui volledig zijn geïnfiltreerd in de ondergrond. Er is een tekort aan bergend vermogen van circa 41,5 m³. Om het tekort aan waterbergend vermogen op te vangen zal de oppervlakte aan Aquaflow-verharding vergroot worden ter compensatie.

5.5.3 Waterkwaliteit

Aangezien in dit plan gekozen wordt voor een ondergrondse bergingsinfiltratievoorziening dient extra aandacht besteedt te worden aan het voorkomen van mogelijke vervuiling van de ondergrond. Toekomstige bewoners dienen geïnformeerd te worden over de aangelegde voorzieningen en het voorkomen van verontreinigingen hiervan, hetgeen betekent dat onder andere het wassen van auto's op de straat niet wordt toegestaan en dat er geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op de verharding mogen worden toegepast.

Ten aanzien van de openbare ruimte geldt verder dat er geen strooizout toegepast mag worden. Eventueel vuil dat toch terecht komt in de bergings-/infiltratievoorziening blijft achter in de infiltratiebuis of zal worden opgevangen in het drainzandpakket. Het vuil dat in de infiltratiebuis achterblijft, kan dan vanuit de putten verwijderd worden. De afvoer van huishoudelijk afvalwater zal plaats vinden door middel van een aan te leggen dwa-riool. Het nieuwe dwa-riool zal waar mogelijk onder de verharding worden aangelegd. Het riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten in de Asperge ter hoogte van huisnummer 17 en 19. De extra belasting op het bestaande riool door het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen zal gering zijn.

5.6 Flora en fauna

Quickscan flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, d.d. 5 november 2008. Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten.

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, tongvaren en vleermuizen.

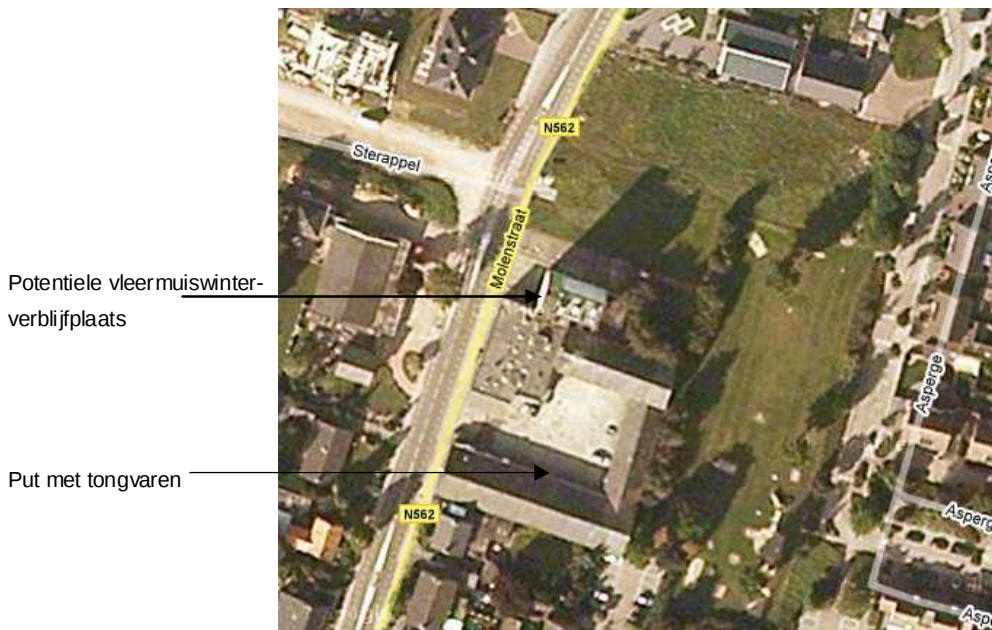
De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Bij het veldbezoek zijn in een van de putten op het binnenterrein de beschermde tongvaren aangetroffen. Dit betekent dat de plant met een deel van de mortel/stenen weggehaald wordt en teruggeplaatst wordt op een andere geschikte locatie, vochtige omgeving met zachte kalkrijke voeg. Hiervoor is een Compensatieplan opgesteld.

Bij een inspectie van de bebouwing, met name de voormalige Boerenbondtoren zijn mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het complex is in zijn geheel op 6 februari 2008 extra bekeken op eventueel overwinterende vleermuizen. In het complex zijn geen overwinterende vleermuizen aangetroffen, wel zijn er sporen van vleermuisbewoning aangetroffen. Aanbevolen wordt aanvullend zomeronderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing. Op basis van de aangetroffen soorten en aantallen vleermuizen kan vervolgens een concreet compensatieplan worden opgesteld en kan een ontheffing Flora- en faunawet worden aangevraagd.

Bij de sloop van de Boerenbond dient derhalve rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid vleermuizen.



Zomeronderzoek vleermuizen

In de quickscan flora en fauna wordt aanbevolen aanvullend zomeronderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in de bebouwing. Door Croonen Adviseurs is dit zomeronderzoek vleermuizen uitgevoerd, d.d. oktober 2009.

Er zijn tijdens het zomeronderzoek geen vleermuizen waargenomen die een specifieke binding hebben met of verblijfplaats hebben in het onderzochte gebied ter plaatse van de huidige bebouwing. Er kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied ter plaatse van de huidige bebouwing geen vleermuisactiviteiten zijn vastgesteld waarvoor een ontheffing aangevraagd moet worden.

In het huidige parkachtige gedeelte van het onderzoeksgebied zijn wel vleermuisactiviteiten vastgesteld; foerageren, paarterritorium en een trekroute. Deze activiteiten kunnen wel verstoringgevoelig zijn. Naar alle redelijkheid mag echter verwacht worden dat de ontwikkeling weinig invloed zal hebben op deze activiteiten. Een belangrijke voorwaarde daarbij is wel dat de bestaande doorgaande bomenrijen zoveel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk gecompenseerd worden door de aanplant van nieuwe bomen langs de ontsluitingswegen. Om het terrein geschikt te houden voor vleermuizen is het daarnaast belangrijk om het aanbrenge van verlichting zoveel mogelijk te beperken. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. Geadviseerd wordt om op het terrein lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen te gebruiken. Deze verlichting vormt namelijk nauwelijks belemmering voor vleermuizen.

De steenuil is slechts eenmaal waargenomen. Dit is vermoedelijk een toevalstref. Indien de soort binnen het plangebied een vaste verblijfplaats zou hebben, zou deze zeker vaker zijn waargenomen.

Compensatieplan Tongvaren

In de quickscan flora en fauna is geadviseerd een compensatieplan op te stellen voor de Tongvaren. Het compensatieplan voor de Tongvaren is opgesteld door Croonen Adviseurs, d.d. 23 december 2009.

In het compensatieplan wordt beschreven dat de Tongvaren met een deel van de mortel/stenen weggehaald wordt en teruggeplaatst wordt op een andere geschikte locatie, vochtige omgeving met zachte kalkrijke voeg.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van 42 woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

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

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

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

Volgens de risicokaart van Limburg is aan de Molenstraat, ten noorden van het plangebied, een lpg-tankstation gelegen. Het vulpunt van dit lpg-tankstation heeft een risicocontour van 45 m en is gelegen op 320 m van het plangebied. Tevens is er een lpg-afleverinstallatie gelegen bij dit tankstation. Deze installatie heeft een risicocontour van 15 m en is gelegen op een afstand van 230 m van het plangebied. Het plangebied is dus gelegen buiten de risicocontour van het lpg-tankstation en zodoende vormt het tankstation geen belemmering voor het plan.

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

5.8.1 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch relevant zijn voor de voorgestelde ontwikkeling. Dit wordt bevestigd door de KLIC-melding welke gedaan is op 23 maart 2010.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende regels

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

6.3 Bestemmingsregels

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

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, evenementen, waterlopen en waterpartijen, en voor boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, speelvoorzieningen en –toestellen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen en voor boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het bouwen van deze gebouwen en voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor kunstwerken, voorwerpen betreffende de beeldende kunst, speelvoorzieningen en –toestellen. Ook is geregeld wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan.

Wonen

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

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

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van de bouwregels voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op hoeksituaties van wegen of voor het plaatsen van een overkapping voor de voorgevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak.

Ook is geregeld wat in ieder geval onder gebruik strijdig met de bestemming wordt verstaan, en wat de maximale oppervlakte in gebruik ten behoeve van een beroep aan huis is. Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het afwijken van de gebruiksregels voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis of voor kamerverhuur.

Waarde – Archeologie

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

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing worden gelaten.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken. Er zijn algemene afwijkingen en afwijking voor bewoning als afhankelijke woonruimte.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald hoe burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.
- (Wettelijke) regelingen: hierin wordt geregeld dat waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

6.5 Overgangs- en slotregels

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

7 Financiële haalbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

8 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dörper Toore, Helden' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de periode van 16 december 2010 tot en met 26 januari 2011 ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn 2 inspraakreacties ingediend. Tevens is 1 vooroverlegreactie van het waterschap ontvangen. De reacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dörper Toore, Helden' in de periode van 10 maart tot en met 20 april 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. In de genoemde periode is één zienswijze ingediend en ontvangen.

De resultaten van de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening zijn in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Dörper Toore' samengevat. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorliggend bestemmingsplan. De gemeente heeft geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Dörper Toore, Helden' is vastgesteld in de raadsvergadering van 28 juni 2011.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Rijk (2006). *Nota Ruimte*.
- Provincie Limburg (2006). *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 en actualisatie POL2010*.
- Gemeente Peel en Maas (2010). *Woningmarktanalyse Peel en Maas 2010+ (concept)*.
- Gemeente Helden (2005). *Structuurplan Helden*.
- Gemeente Helden (2005). *Woonvisie Helden*.
- Gemeenten Helden en Meijel (2004). *Welstandsnota gemeenten Helden en Meijel*.
- Gemeente Helden (1991). *Bestemmingsplan Houbenslag-Schrames-Onderseveld*.
- Janssen de Jong Infra Design (2009). *Stedenbouwkundig plan voormalige boerenbond Helden*.
- ANWB (2004). *Topografische Atlas Limburg*.

9.2 Websites

- *Maps.google.com* (2010)