

Bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat

gemeente Peel en Maas

VIOS



Hovens

TOELICHTING

Bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat

TOELICHTING

COLOFON

Contactpersoon opdrachtgever:
Contactpersoon gemeente Peel en Maas:
Auteur: studio B- architectuur & advies
Ontwerp: februari 2019
Vaststelling: juni 2019
Onheroepelijk: -

Status: vaststellen
Datum: 30 april 2019
Zaaknummer:
IMRO-Code: NL.IMRO.1894.BPL0201-VG01



ir. Branka Vuksanovic
M 06 462 03 535
E branka.vuksanovic.arch@gmail.com

Inhoudsopgave:

1. AANLEIDING NIEUW BESTEMMINGSPLAN
 - 1.1. doel nieuw bestemmingsplan
 - 1.2. Plangebied – deellocatie 1 en deellocatie 2
 - 1.3. Vigerend bestemmingsplan – deellocatie 1 en deellocatie 2
 - 1.4. Bij het plan behorende stukken
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE
 - 2.1. Deellocatie 1 – VIOS te Beringe
 - 2.2. Deellocatie 2 – administratiekantoor Hovens Management Support te Helden
3. VIGEREND BELEID – deellocatie 1 en deellocatie 2
 - 3.1. Rijksbeleid
 - 3.2. Provinciaal beleid
 - 3.3. Regionaal beleid
 - 3.4. Gemeentelijk beleid
4. PLANBESCHRIJVING
 - 4.1. Deellocatie 1 - VIOS te Beringe
 - 4.2. Deellocatie 2 – administratiekantoor Hovens Management Support te Helden
5. RANDVOORWAARDEN – deellocatie 1 en deellocatie 2
 - 5.1 Geluid
 - 5.2 Luchtkwaliteit
 - 5.3 Bodem en grondkwaliteit
 - 5.4 Kabels en leidingen
 - 5.5 Flora en Fauna
 - 5.6 Waterhuishouding
 - 5.7 Archeologie
 - 5.8 Parkeren
6. JURIDISCHE PLANOPZET
7. UITVOERBAARHEID
8. HANDHAVINGSPARAGRAAF
9. COMMUNICTIEPARAGRAAF

1. Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

Op het perceel tussen de Meijelseweg en Kievit in Beringe was voorheen het horecabedrijf VIOS gevestigd. De horeca activiteiten zijn al geruime tijd beëindigd en sindsdien staan de zaal, het café en de bedrijfswoning leeg. De nieuwe eigenaren zijn voornemens om VIOS te reactiveren en transformeren tot een modern Full Service Business Center vergezeld met een brasserie. Mede om de uitstraling van de locatie een behoorlijke opwaardering te geven.

Locatie VIOS ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De locatie heeft daarin de bestemming 'Horeca'. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan zijn er geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de oprichting van een Business Center (kantoren) mogelijk maken. Het oprichten van een brasserie (met terras) is wel rechtstreeks toegestaan.

Middels een principeverzoek werd in mei 2017 medewerking van de gemeente Peel en Maas gevraagd voor het plan om de locatie VIOS te transformeren naar een Full Service Business Center met een brasserie. Na enkele overleggen is een combinatie gemaakt met een verzoek van omzetting van een kantoor naar een woning elders vanwege de verplichtingen in het kader van verevening van kantoorlocaties.

Het principeverzoek voor de locatie VIOS is vervolgens aangevuld met het initiatief om het kantoor van Hovens Management Support aan de Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden op te geven en herbestemmen tot een woning. Om de balans in de gemeentelijk woningvoorraad niet te verstoren zal de bedrijfswoning op de locatie VIOS opgegeven worden. Per saldo zal er geen woning toegevoegd worden aan de voorraad. Het principeverzoek en de gemeentelijk medewerking is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

De gemeente Peel en Maas heeft te kennen gegeven dat de medewerking mogelijk is middels een gezamenlijke bestemmingsplanprocedure volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en onder de voorwaarde dat er voldaan wordt aan de salderingsopgave voor kantoorruimte. De analyse en het principestandpunt van het College zijn verwoord in de brief van 20 november 2017 en opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Voor u ligt de toelichting van het gezamenlijke **bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat**. Het plan bestaat uit een verbeelding en bijbehorende regels. De toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in het hoofdstuk 1 worden het doel en plangebied van dit bestemmingsplan in beeld gebracht. Daarnaast wordt de huidige bestemming van het plangebied beschreven. In het hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden. Hoofdstuk 3 behelst het relevante beleidskader. Het initiatief zelf wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de randvoorwaarden en de resultaten uit de al dan niet uitgevoerde onderzoeken. Tenslotte, in de hoofdstukken 6, 7, 8 en 9 komen de aspecten met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan, de handhaving en communicatie aan de orde.

1.1 Doel nieuw bestemmingsplan

In het bestemmingsplan **VIOS – Pastoor Knippenberghstraat** worden de bestemmingen voor de gronden van beide locaties wettelijk geregeld waardoor nieuwe gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Het doel van dit bestemmingsplan is tweeledig:

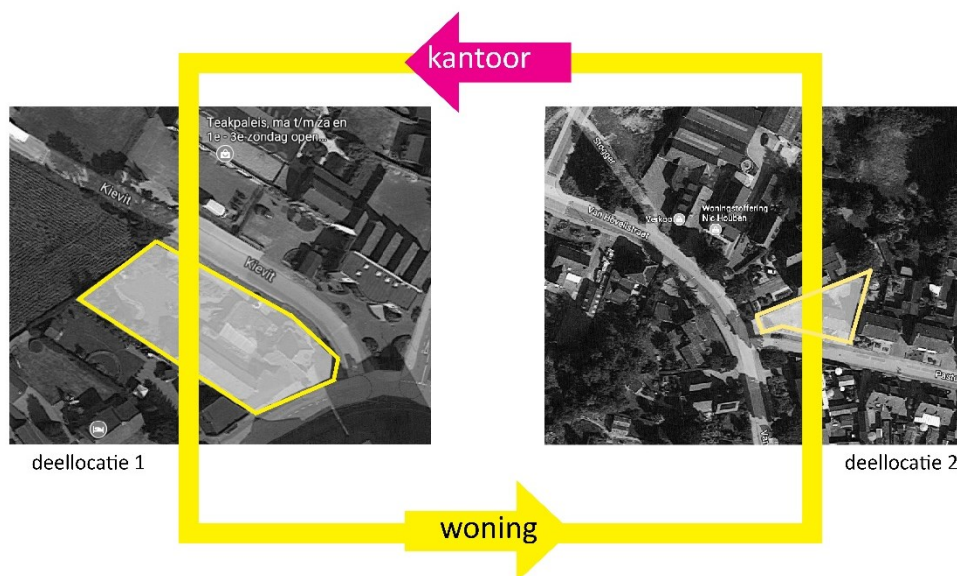
1. De transformatie van VIOS naar een Full Service Business Center met een brasserie mogelijk te maken waarbij:
 - de bedrijfswoning op de locatie komt te vervallen
 - het voormalige café en bovenwoning worden verbouwd tot brasserie waar tijdens kantooruren ook gebruik kan worden gemaakt door het Business Center
 - de overige ruimten worden verbouwd tot kantoren van het Business Centre

De locatie zal de huidige bestemming 'Horeca' behouden. Daarnaast zal de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' worden opgenomen en ter plaatse van het Business Center wordt de aanduiding 'Dienstverlening' opgenomen.

In deze toelichting wordt de locatie VIOS aangeduid als **deellocatie 1**.

2. De locatie aan de Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden te bestemmen als 'Wonen'. De huidige bestemming 'Dienstverlening' komt te vervallen.

In deze toelichting wordt deze locatie aangeduid als **deellocatie 2**.



1.2 Plangebied - deellocatie 1 en deellocatie 2

Bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat bestaat uit twee deellocaties:

1.2.1 **deellocatie 1:** VIOS - Meijleseweg 6+8 en Kievit 1 te Beringe



Afbeelding 1: plangebied deellocatie 1 – luchtfoto

Kadastrale gemeente: Helden, sectie N, perceel 377



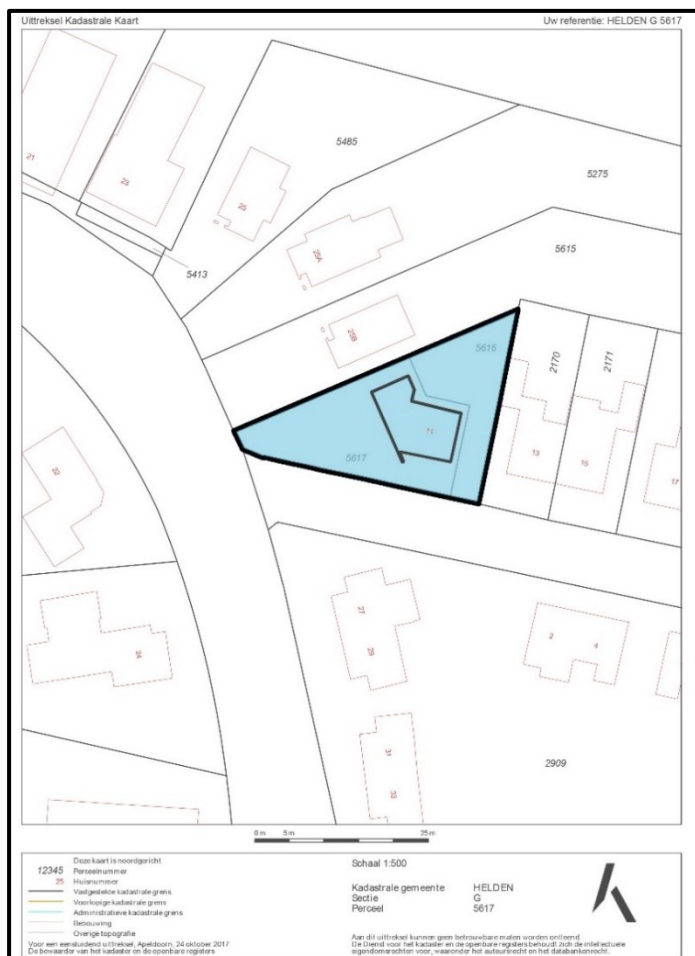
Afbeelding 2: plangebied deellocatie 1 – kadastrale kaart

1.2.2 deellootatie 2: Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden



Abbeelding 3: plangebied deellootatie 2 – luchtfoto

Kadastrale gemeente: Helden, sectie G, perceel 5617 en perceel 5616



Abbeelding 4: plangebied deellootatie 2 – kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan – deellocatie 1 en deellocatie 2

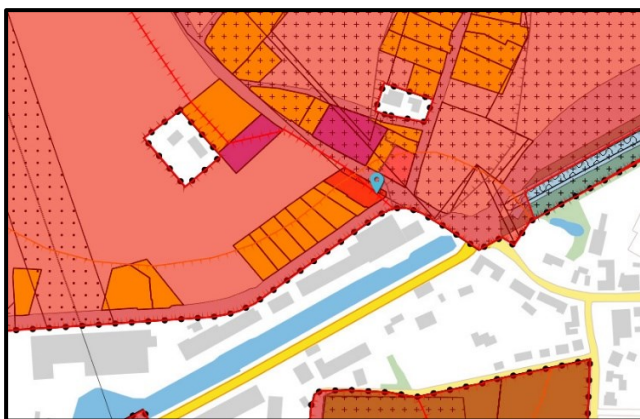
1.3.1 *deellocatie 1*

Deellocatie 1 ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', bij raadsbesluit vastgesteld op 3 februari 2013. De huidige bestemming van de deellocatie 1 is:

- **Enkelbestemming Horeca**
Bestemd voor: horeca
- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4**
Bestemd voor: waarde
- **Bouwvlak bouwvlak**
- **Functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 3**
- **Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie**
Artikelnummer: 54.6
Gebiedsaanduiding groep: geluidzone
art54 54.6 geluidzone-industrie
- **Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verweavingsgebied**
Artikelnummer: 54.15
Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone
art54 54.15 reconstructiewetzone-verweavingsgebied
- **Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob**
Artikelnummer: 54.22
Gebiedsaanduiding groep: wro-zone
art54 54.22 wro-zone-wijzigingsgebied1ob



Afbeelding 5: uitsnede verbeelding uit bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' tpv deellocatie 1 - bestemming



Afbeelding 6 : uitsnede verbeelding uit Structuurvisie 'Buitengebied Peel en Maas' tpv deellocatie 1 – gebiedsaanduiding geluidzone - industrie



Afbeelding 7: uitsnede verbeelding uit Structuurvisie 'Buitengebied Peel en Maas' tpv de deellocatie 1 mbt de **Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied**



Afbeelding 8: uitsnede verbeelding uit Structuurvisie 'Buitengebied Peel en Maas' tpv de deellocatie 1 mbt de **Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 4 go**

Samenvatting:

Op de deellocatie 1 rust de bestemming 'Horeca' waarbij een bedrijfswoning toegestaan is. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het oprichten van een Business Center (kantoren) mogelijk maken. Het oprichten van een brasserie (met terras) is rechtstreeks toegestaan.

1.3.2 deellootatie 2: Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden

Kadastrale gemeente: Helden, sectie G, perceel 5617 en 5616

Deellootatie 2 ligt binnen het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” vastgesteld op 5 februari 2013. Deze deellootatie bestaat uit 2 percelen waarbij op het perceel 5616 de bestemming ‘Wonen’ rust en op het perceel 5617 de bestemming ‘Dienstverlening’.

Bestemming perceel 5617

Enkelbestemming Dienstverlening

Bestemd voor: dienstverlening

- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**

Bestemd voor: waarde

- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3**

Bestemd voor: waarde

- **Maatvoering**

- Maximum bouwhoogte (m): 8
- Maximum goothoogte (m): 5

- **Bouwvlak bouwvlak**

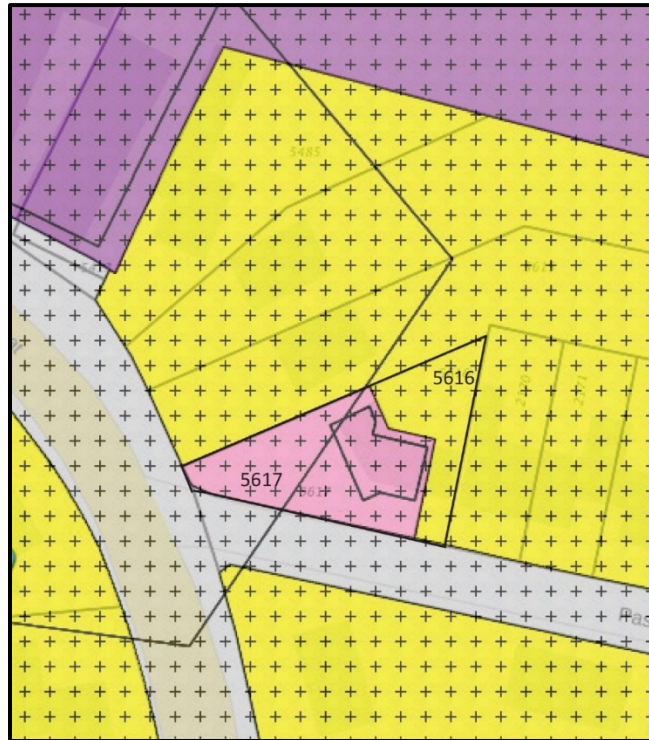
Bestemming perceel 5616

- **Enkelbestemming Wonen**

Bestemd voor: wonen

- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**

Bestemd voor: waarde



aanduiding bestemming:



dienstverlening



wonen

Afbeelding 9: uitsnede uit het bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden – Beringe’ tpv de deellootatie 2

Samenvatting:

Het planvoornemen mbt de deellootatie 2 – de wijziging van de bestemming tpv het perceel 5617 van ‘Dienstverlening’ naar ‘Wonen’ - voldoet niet aan de afwijkings- of wijzigingsvoorwaarden, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat. Deze toelichting voldoet aan de in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegde eisen.

De regels van bestemmingsplan VIOS – Pastoor Knippenberghstraat zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen: bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas” voor de deellocatie 1 en bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden-Panningen’ voor de deellocatie 2, waar nodig aangepast aan de specifieke situatie binnen het onderhavige plangebied.

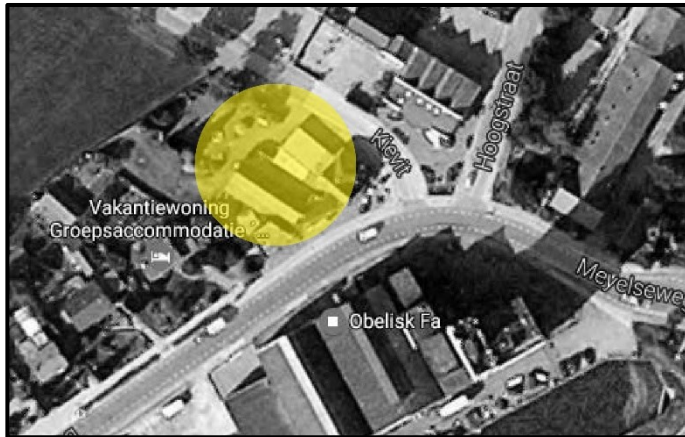
Bijlagen:

1. Gezamenlijke principeverzoek VIOS – Hovens
2. Brief gemeente Peel en Maas – standpunt College principeverzoek
3. Brief Steengoed – dorpscoöperatie Beringe
4. Verkennend bodemonderzoek tbv deellocatie 1
5. IVN quickscan flora en fauna – deellocatie 1
6. IVN quickscan flora en fauna – deellocatie 2

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie deellocatie 1

De locatie VIOS is gesitueerd in overgangsgebied tussen de kern van Beringe en de bedrijventerreinen, op een markante plek tegenover de beeldbepalende Obelisk.



Afbeelding 10 : luchtfoto deellocatie 1 met de omgeving

Het begin van de ontwikkeling op deze locatie ligt in 1927. Namelijk, Graet van der Kop, voormalig agent van de bierbrouwerij Wertha ging een café bouwen – café VIOS (afkorting van: Vooruitgang Is Ons Streven). Naast het café zag men op geregelde tijden een feesttent waarin de Soos uit Beringe haar activiteiten ontplooiden en de tent exploiteerde. In 1929 verbood de Drankwet om nog langer bier in feesttenten te verkopen. De reden om in 1931 de zaal naast het café te gaan bouwen. In 1934 verleende de gemeente Helden vergunning tot het geven van bioscoopvoorstellingen onder de voorwaarde het niet in strijd mocht zijn met de goede zeden en openbare orde.



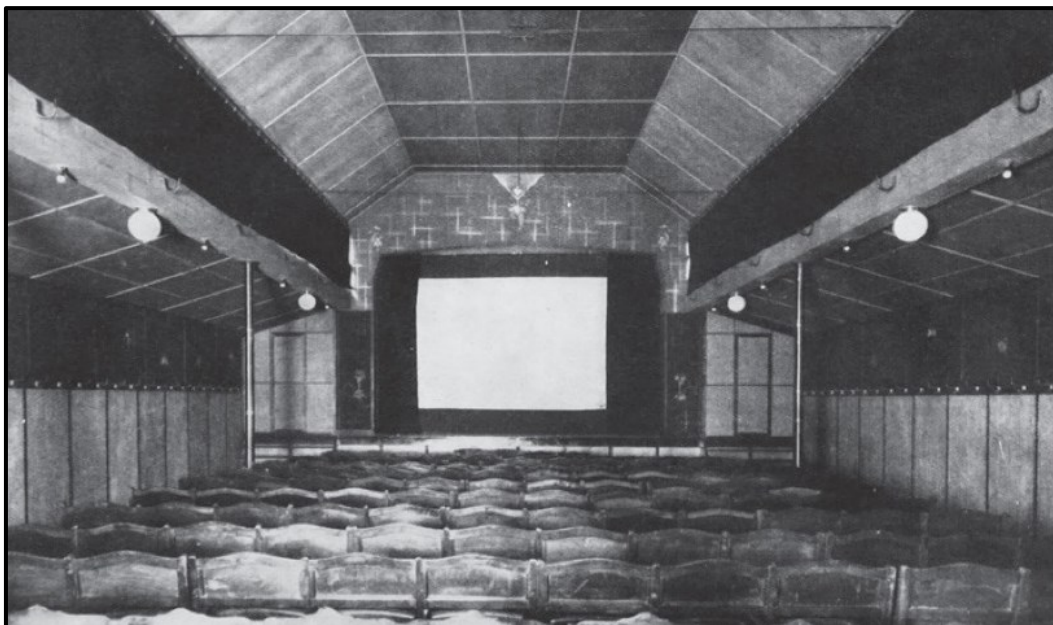
Afbeelding 11 : foto deellocatie 1 , bij benadering opgenomen jaren 40



“In de jaren 60 was Zaal VIOS een geliefd uitgaangelegenheid. Regelmatig traden er min of meer bekende orkestjes op. Zelfs de Golden Earrings vereerden VIOS met een optreden. Daarnaast was ook de bioscoop een trekpleister van jewelste. Uit de verre omtrek kwamen de mensen naar Beringe om daar de film van hun keuze te bekijken. Als je wat later was, werd je door een dame of heer met een zaklampje naar je plaats begeleid. In de pauze was er tijd om een rol drop of pepermunt te kopen bij het piepkleine winkeltje aan de kassa. Veel relaties zijn daar in de bioscoopzaal begonnen.” – Heemkundevereniging De Moennik

Afbeelding 12 : foto restaurant VIOS

In 1970 nam H. Timmermans het over en tot 2006 werd VIOS geëxploiteerd als café - restaurant met een film - en danszaal. Het gezien Timmermans woonde in de bedrijfswoning.



Afbeelding 13 : foto bioscoop VIOS

In maart 2006 sloot VIOS de deuren. De nieuwe eigenaren zijn voornemens om nieuw leven in VIOS in te brengen, het verval van de panden te voorkomen en de maatschappelijke functie die VIOS een kleine 80 jaar had op een eigentijdse manier in te vullen. Oude VIOS wordt een modern, kleinschalig business center met een brasserie.



1. zaal
2. cafe met woonruimte op de verdieping
3. woonruimte



Afbeelding 14 : samenstelling deellocatie 1

Afbeelding 15 : noordzijde deellocatie 1



Afbeeldingen 16a, 16b, 16c : foto's deellocatie 1 – huidige toestand



2.1 *Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie deellocatie 2*

De deellocatie 2 is gelegen in de kern Helden, aan de Pastoor Knippenberghstraat 11 en bestaat uit 2 percelen : perceel 5617 en 5616, sectie G kadastrale gemeente Helden. Het pand is gelegen op het perceel 5617.



Afbeelding 17 : luchtfoto deellocatie 2



Afbeelding 18a, 18 b : foto's deellocatie 2

Het pand werd in 1980 gebouwd. Het is een grondgebonden woning in 2 bouwlagen met een zolder onder het zadeldak. Het pand is volledig onderkelderd. Het pand werd jarenlang gebruikt als kantoor van Hovens Management Support.

Volgens het vigerende bestemmingsplan Dubbelkern Helden - Paningen valt het perceel nr. 5617 onder de bestemming : dienstverlening (waaronder begrepen kantoren) en het perceel nr. 5616 onder de bestemming : wonen hoewel beide percelen een niet te scheiden eenheid vormen.



Afbeelding 19 : situatietekening deelloccatie 2 – huidige toestand

Tot het jaar 2013 en de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden Panningen' viel deze locatie onder het bestemmingsplan 'Kern Helden' uit 1981. De bestemming van beide percelen werd aangeduid als 'Wonen'. Door de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Meijel en Maasbree is een nieuwe gemeente ontstaan, de gemeente Peel en Maas. Voor de kernen van Peel en Maas werden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. Met inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden Panningen', waaronder de deelloccatie 2 valt, kwam het bestemmingsplan 'Kern Helden' te vervallen.

Ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de dubbelkern Helden Panningen heeft in april-mei 2011 een inventarisatieronde plaatsgevonden met als gevolg dat de deelloccatie 2 een gewijzigde bestemming heeft gekregen. Namelijk, het perceel 5617 werd aangeduid als 'Dienstverlening' en het perceel 5616 als 'Wonen' hoewel in het, inmiddels vervallen bestemmingsplan 'Kern Helden', beide percelen onder de bestemming 'Wonen' vielen. Het voornemen van de eigenaar is om het pand weer te bestemmen als woning. Binnen de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' is dat niet rechtstreeks toegestaan.



pand nr.11 – deelloccatie 2

Afbeelding 20 : foto
Pastoor
Knippenberghstraat
te Helden

3. VIGEREND BELEID

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van beleid voor zover relevant voor de beoogde ontwikkelingen.

3.1 Rijksbeleid met betrekking tot de deellocatie 1 en 2

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

De structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten. Provincies en gemeenten zijn beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere Rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Afweging SVIR:

Op dit bestemmingsplan zijn geen directe Rijksbelangen betrokken. Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen ter plaatse van de beide deellocaties (zie hoofdstuk 5). Uit de beoordeling blijkt dat de bestemmingswijzigingen geen nadelige effecten hebben op de kwaliteit van bodem, water en lucht. Op nationaal schaalniveau zijn de functiewijzigingen van dusdanige beperkte omvang dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesveriste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6 van Bro is motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking').

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voordat toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking plaatsvindt, is het van belang te beoordelen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing.

Afweging BRO mbt de deellocatie 1

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1 voorziet in transformatie van een bestaande locatie. Daarnaast is hier sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij een uitzondering wordt gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Afweging BRO mbt de deellocatie 2

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2 voorziet in herbestemming van een bestaand pand. Dit initiatief is een kleinschalige ontwikkeling waarbij een uitzondering wordt gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

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

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

Afweging Barro

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Peel en Maas.

Afweging Rarro

Aangezien dit bestemmingsplan geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

2^e Nationaal Waterplan

Het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit plan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan:

- Hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid
- Gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland
- Benodigde maatregelen en ontwikkelingen
- Beheerplannen voor de stroomgebieden
- Beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico
- Mariene Strategie
- Beleidsnota Noordzee
- Functies van de rijkswateren

Afweging Nationaal Waterplan

Zoals blijkt uit de navolgende paragrafen zijn er geen specifieke wateraspecten in het geding in het plangebied. De bebouwing neemt niet toe en in de nieuwe situatie zal hemelwater worden afgekoppeld.

Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Afweging duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd en wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer in de 21^e eeuw.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet is een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Afweging Waterwet 2009

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat beide deellocaties geheel gelegen zijn buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid met betrekking tot de deellocatie 1 en 2

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld in het kader van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De centrale ambitie van het plan komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal: 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.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraad beheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De sleutel ligt in dynamisch voorraad beheer.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 is een plan op hoofdlijnen waarbij de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak beschreven zijn met betrekking tot de kwaliteit van het leef- en vestigingsklimaat. Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.

Omgevingsverordening en Wijzigingsverordening Limburg 2014 – Bestuursafspraken

In deze documenten zijn de afspraken tussen de Gedeputeerde Staten van Provincie Limburg en de colleges B&W van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray vastgelegd. Doel van de bestuursafspraken is het vastleggen van de gezamenlijke ambities, sturingsmechanismen en kwantitatieve en ruimtelijke afwegingskaders.

3.2.1. provinciaalbeleid met betrekking tot de deellocatie 1

In de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg van april 2016, hoofdstuk 2 ‘Werklocaties - Kantoren’ werd duidelijk gemaakt dat het doel van nader uit te werken regionale kantorenvisie is het behoud en waar mogelijk uitbreiding van de werkgelegenheid in een kwantitatief en kwalitatief passende voorraad kantoren. In het artikel 2.5 werden de afspraken benoemd. In het lid 2.5.b. staat er dat bij nieuwvestigers met een verhuurbare vloeroppervlak (vvo) minder dan 500 m² of uitbreiding van een bestaande locatie tot 500 m² vvo de primaire verantwoordelijkheid ligt bij de individuele gemeente en derhalve op gemeentelijk niveau gesaldeerd zal moeten worden. Dit artikel is van toepassing bij de deellocatie 1 van dit bestemmingsplan.

Afweging mbt de deellocatie 1

Ten aanzien van Kantoren is in de bovengenoemde bestuursafpraak gesteld dat bij uitbreiding of nieuwvestiging tot 500 m² lokaal een afweging mag worden gemaakt. Daarbij is het noodzakelijk dat saldering wordt toegepast.

In dit bestemmingsplan wordt ca 470 m² bvo toegevoegd aan het bestaande voorraad kantoren bij de deellocatie 1. Tegelijkertijd wordt 484 m² bvo met bestemming ‘Dienstverlening’ onttrokken aan het bestaande voorraad kantoren in de gemeente Peel en Maas. Daarmee wordt voldaan aan de salderingsplicht. Deze afweging wordt onderbouwd met afbeeldingen en toelichtingen in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan (pg 36 t/m 41).

3.2.2. provinciaalbeleid met betrekking tot de deellocatie 2

In de Bestuursafspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg van april 2016, hoofdstuk 3 ‘Wonen’, werd vermeld dat de gemeenten in Noord-Limburg eind 2013 samen met de provincie aan de slag zijn gegaan om een regionale structuurvisie op te stellen. Deze regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is in de periode november–december 2015 door de colleges van de 8 Noord-Limburgse gemeenten in ontwerp vastgesteld.

In de structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld in april 2016, is opgenomen dat de gemeente Peel en Maas een overcapaciteit aan bouwplannen heeft gerelateerd aan de natuurlijke woningbehoefte. In de structuurvisie zijn afspraken gemaakt over de woningbouwplanning voor Peel en Maas, zodat deze in overeenstemming wordt gebracht met de natuurlijke behoefte. Bestemmingsplan technisch zijn voldoende woningbouwlocaties geregeld om aan de natuurlijke woningbouwbehoefte voor Peel en Maas te voldoen. Het toevoegen van woningen op locaties waar dat op dit moment niet is toegestaan past niet meer binnen de reductieopgave waar de gemeente Peel en Maas voor staat.

Echter in de beleidsregel 3.3 “Wat doen we: terugbrengen plancapaciteit” staat er dat de kwalitatief wenselijke plannen kunnen worden toegevoegd, mits in combinatie met het schrappen van bestaande plannen/voorraad (conform het principe van dynamisch voorraadbeheer).

Afweging met betrekking tot de deellocatie 2:

Het initiatief met de betrekking tot de deellocatie 2 is niet in strijd met deze structuurvisie. In onderhavig plan wordt de bedrijfswoning op de deellocatie 1 geschrapt. Op de deellocatie 2 wordt een bestaand pand herbestemd tot woning. Per saldo wordt er geen woning toegevoegd aan het woningvoorraad.

3.3 Regionaal beleid met betrekking tot de deellocatie 1 en 2

Woonvisie Regio Venlo 2011 - 2015

De gemeente Peel en Maas ligt binnen de regio 'Venlo'. Samen met de gemeenten Venlo en Beesel vormt Peel en Maas een woningmarktregio. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 25 januari 2011 de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld. De betrokken gemeenten hebben in het kader van de Regionale Woonvisie afspraken gemaakt over het te voeren woningbouwbeleid. Het accent ligt op de kwaliteit in plaats van kwantiteit, overeenstemming tussen de vraag en aanbod en het inspelen op de demografische ontwikkelingen in de regio.

Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011 – 2015

De initiatieven beschreven in dit bestemmingsplan hebben geen gevolgen voor het regionaal woningbouwbeleid. De bedrijfswoning ter plaatse van de deellocatie 1 komt te vervallen en het kantoor ter plaatse van de deellocatie 2 wordt omgezet naar een woning. Per saldo, blijft het aantal woningen in de gemeente Peel en Maas ongewijzigd.

3.4 Gemeentelijk beleid met betrekking tot de deellocaties 1 en 2

Waardenoriëntatie en kaderstelling, Thema's Ruimte en Economie, november 2017

In deze nota wordt uitgelegd hoe de gemeente wil bijdragen aan *het goede leven in Peel en Maas* in de komende vier jaar. De nota is gebaseerd op een drietal kernwaarden: zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit en is mede ontstaan door in gesprek te gaan met de inwoners, ondernemers en professionals. De crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken: Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontplooien. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

In de nota worden de waarden met betrekking tot de thema's Ruimte en Economie benoemd en gekoppeld aan de omgevingsdoelen. Per thema worden de programma's uitgewerkt en uitvoeringsafspraken te kennen gegeven.

Thema Ruimte – Programma Vitale Leefomgeving

De fysieke leefomgeving ondersteunt een vitale gemeenschap en is tegelijkertijd sterk bepalend voor de identiteit van gemeenschappen. De gemeente ondersteunt de initiatieven die een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van de leegstand waarbij de bedrijvigheid in balans is met de omgeving. Dergelijke initiatieven leveren een positieve impact op de vitaliteit van de kernen. Daarbij staat het hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging.

Op het gebied van wonen ligt het accent op de overeenstemming tussen de vraag en aanbod. De demografische ontwikkelingen zijn zodanig dat er sprake is van afname en vergrijzing van de bevolking. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het nodig het woningbestand in balans te brengen. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. De gemeente stimuleert het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen.

De rolverdeling ten aanzien van *Programma Vitale Leefomgeving* is helder: de gemeente is primair beleidsverantwoordelijk voor de ontwikkeling, inrichting, bescherming en het behoud van de fysieke leefomgeving. Daarnaast weegt de gemeente alle betrokken belangen af. De gemeenschappen zijn echter 'mentaal eigenaar' van de fysieke leefomgeving. Gemeenschappen wonen, werken en verblijven er aangenaam met elkaar en geven zelf mee inhoud aan de ontwikkelingen in hun omgeving.

Afweging met betrekking tot deellocatie 1 in het kader van Programma Vitale Leefomgeving

De locatie VIOS is gesitueerd in overgangsgebied tussen de kern van Beringe en de bedrijventerreinen, op een markante plek tegenover de beeldbepalende Obelisk. De locatie staat al jaren leeg en verpaupert langzaam. Door VIOS te revitaliseren en een nieuwe bedrijvigheid daarin te ontplooien wordt een positieve bijdrage geleverd aan de vitaliteit van Beringe waarbij de leegstand afneemt. Het voornemen om de locatie VIOS te gaan herontwikkelen en deels te transformeren naar een modern Business Center sluit zich naadloos aan de doelen beschreven in Programma Vitale Leefomgeving.

Afweging met betrekking tot deellocatie 2 in het kader van Programma Vitale Leefomgeving

Het kantoor is gesitueerd in de kern Helden aan een uitgesproken woonstraat. Het pand staat al geruime tijd leeg. Door het pand te herbestemmen naar een woning wordt het dorpse karakter van de straat hersteld en draagt bij aan de leefbaarheid in de kern. De structuur van het pand leent zich voor om gebruikt te worden als een levensloopbestendige woning. De kansen om de duurzaamheid van het pand te vergroten zijn volop aanwezig. Het voornemen om de deellocatie 2 te herbestemmen naar wonen sluit zich naadloos aan de doelen zoals beschreven in Programma Vitale Leefomgeving.

Thema Economie – Programma Toekomstbestendige Economie

Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij tot het goede leven in Peel en Maas. De gemeente ondersteunt de bewegingen gebaseerd op open kenniskennisdeling, het circulair ondernemen en de behoefte aan ruimte om te ontwikkelen. De gemeente stimuleert het ontstaan van netwerken waarin ondernemers, maatschappelijke instellingen en inwoners bijdragen aan een toekomst bestendige economische structuur.

De aanwas van ondernemers is van belang voor een toekomstbestendige economie. Starters staan vaak aan de basis van de ontwikkeling van een creatieve en innovatieve economie. Het zijn vaak de kleine en jonge bedrijven die flexibel zijn, gemakkelijk vernieuwing kunnen doorvoeren en zich weten aan te passen aan de veranderende marktomstandigheden. Deze startende ondernemers hebben ruimte nodig om te kunnen ‘experimenteren’. Mede in relatie tot het thema ruimte waar de focus ligt op het benutten van de bestaande bebouwing, ondersteunt de gemeente startende ondernemers bij het gebruik van bestaande bebouwing voor hun activiteiten.

In Peel en Maas zijn tal van innovatieve ondernemers in een verscheidenheid aan sectoren actief. Er heerst een ondernemersklimaat waarin bedrijven optimaal kunnen functioneren. De gemeente levert bijdrage door individuele ondernemers zo goed mogelijk te ondersteunen en verbindingen te leggen tussen ondernemers en door een goed ondernemingsklimaat te scheppen voor bestaande en nieuwe ondernemers om te ondernemen.

Fysieke ruimte om te ondernemen is belangrijk. Voor veel functies is er voldoende ruimte in Peel en Maas, in toenemende mate zelfs te veel. De leegstand neemt toe, wat de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. Dit vraagt om heldere keuzes waarbij kwaliteit leidend is in plaats van kwantiteit. De keuze van de gemeente om in te zetten op herstructurering in plaats van uitbreiding past binnen deze ambitie.

Afweging met betrekking tot deellocatie 1 in het kader van Programma Toekomstbestendige Economie

Transformatie van locatie VIOS naar een Full Service Business Center betekent het scheppen van een broeiuw waar starters, kleine en jonge bedrijven de ruimte krijgen om te ‘experimenteren’. Bij dit initiatief wordt de bestaande bebouwing gerevitaliseerd en benut voor de nieuwe activiteiten. Naast de kantoren in verschillende grootte worden de ontmoetingsplekken en diensten aangeboden die een ondernemer volledig ontzorgen. De ruimten kunnen gehuurd worden voor korte of langere tijd – van een dagdeel tot een jarenlange periode. De situering van de locatie, de aangeboden diensten, de inrichting van de ruimten bieden volop mogelijkheden tot netwerken, kennisdeling en het ontstaan van samenwerkingsverbanden. Transformatie van VIOS wordt ondersteund vanuit de gemeenschap zoals verwoord in de brief van de dorpscoöperatie van Beringe opgenomen in de bijlage van deze toelichting. Het voornemen om de locatie VIOS te gaan herontwikkelen en deels te transformeren naar een modern Business Center sluit zich naadloos aan de doelen beschreven in Programma Toekomstbestendige Economie.

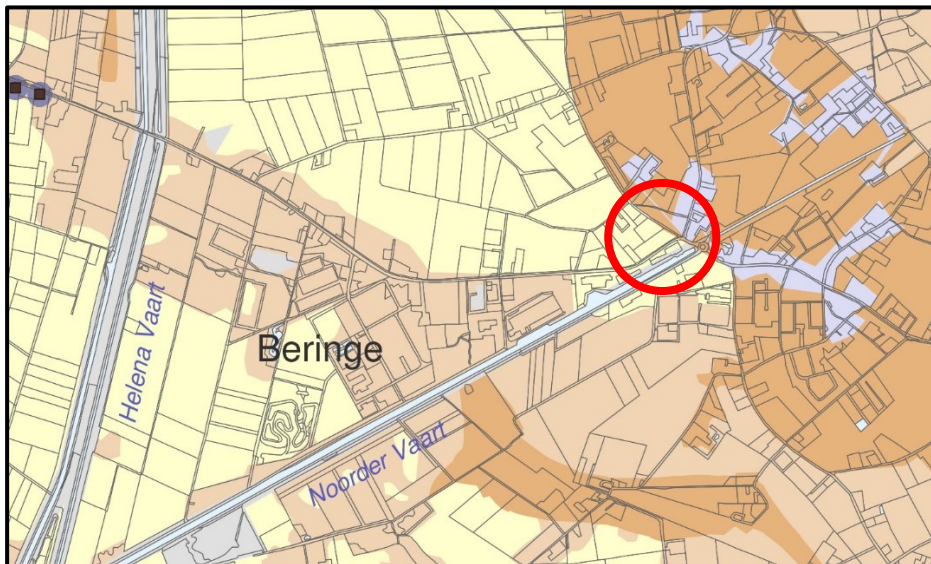
Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas , juni 2011

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld in het *Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas*.

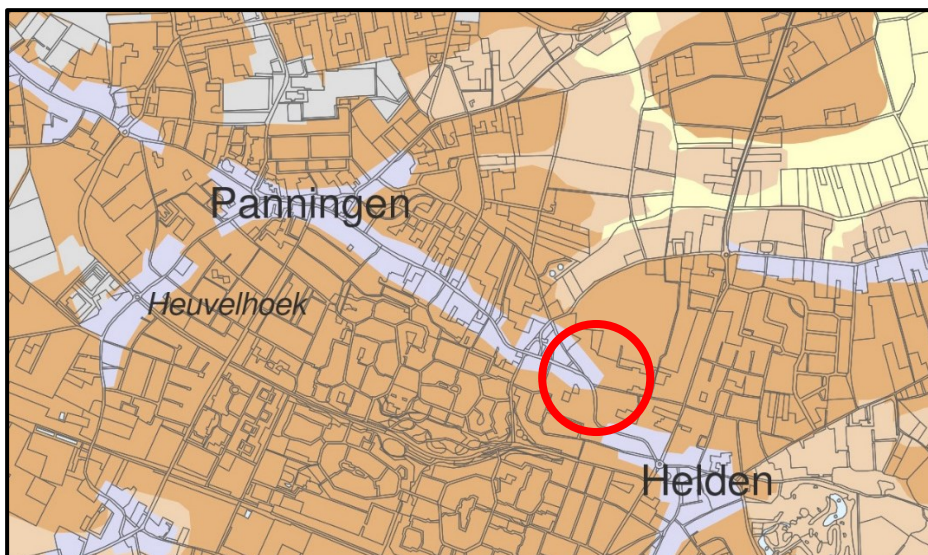
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect „archeologie“ in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van deze wet zijn als volgt:

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

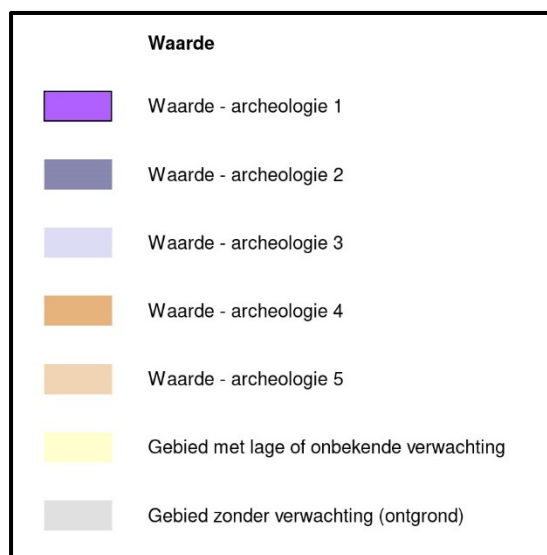
In het ‘*Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas*’ worden de uitgangspunten en hun achtergronden beschreven. Daarnaast is in de nota een instrumentarium aangereikt dat dient ter implementatie van het archeologiebeleid. Ter onderbouwing van het beleid is onderzoek gedaan naar de archeologische waarden binnen de gemeente. Dit heeft geresulteerd in de archeologische waarden- en verwachtingenkaart Peel en Maas. Hierop zijn alle archeologische vindplaatsen en gebieden aangegeven waar een bepaalde archeologische verwachting aanwezig is. De waardenkaart is vertaald naar een archeologische beleidskaart. Samen met het beleidsplan vormt deze de basis voor het archeologiebeleid.



Afbeelding 21: uitsnede uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart Peel en Maas tpv de deellocatie 1



Afbeelding 22 : uitsnede uit de archeologische waarden- en verwachtingenkaart Peel en Maas tpv de deellocatie 2



Afbeelding 23 : legenda behorende bij de archeologische waarden- en verwachtingenkaart Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas kent zeven verschillende archeologische waarde categorieën:

1. Wettelijk beschermde archeologische monumenten (waarde-archeologie 1)
2. Terreinen van zeer hoge archeologische waarde (waarde-archeologie 2)
3. Terreinen van hoge archeologische waarde (waarde-archeologie 3)
4. Terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde (waarde-archeologie 4)
5. Terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (waarde-archeologie 5)
6. Gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde
7. Gebieden zonder een archeologische verwachting.

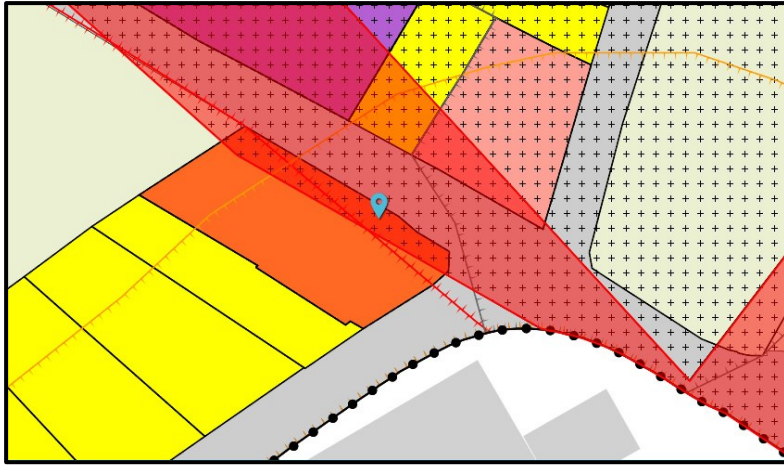
De gemeente hanteert voor de ondergrens onderzoekspllicht verschillende verstoringsoppervlakten bij verschillende archeologische verwachtingswaarden en diepte ondergrens. Deze regels zijn verwerkt in de bijgevoegde tabel – zie afbeelding 28.

	archeologische gebieden	verstoringdiepte	verstoringsooppervlakte	wel of geen onderzoeksplicht?
1	- Wettelijk beschermde monumenten	nvt	nvt	algemeen: vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet.
	- Gemeentelijke archeologische monumenten	-	-	
	- plangebied Schrames	-	-	
		> 40 cm	> 50 m2	
2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde	> 40 cm	> 100 m2	algemeen: bij voorkeur plaatsen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1)
	- Historische hoeven, kasteel-, kerk- en	nee	-	geen onderzoeksplicht
	- kloosterterreinen, schansen, (water-)molenlocaties	ja	nee	geen onderzoeksplicht, wél gemeentelijke afweging waarnemingen door amateurarcheologen
	(voordragen gemeentelijke monumentenlijst)	ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm	> 250 m2	
	- historische kernen overig (dorpen en gehuchten)	nee	-	geen onderzoeksplicht
	- AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde	ja	nee	geen onderzoeksplicht, wél gemeentelijke afweging begeleiding door amateurarcheologen
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies over aard uit te voeren onderzoek)
4	gebieden met verwachtingswaarde hoog	> 40 cm	> 250 m2	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht, wél gemeentelijke afweging waarnemingen door amateurarcheologen
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies over aard uit te voeren onderzoek)
5	gebieden met verwachtingswaarde middelhoog	> 40 cm?	> 2500 m2?	
		nee	-	geen onderzoeksplicht
		ja	nee	geen onderzoeksplicht, wél gemeentelijke afweging waarnemingen door amateurarcheologen
		ja	ja	onderzoeksplicht (inwinnen advies over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht
				Eventueel waarnemingen door amateurarcheologen
7	gebieden zonder archeologische verwachting	geen	geen	geen onderzoeksplicht

Afbeelding 24: tabel wel of geen onderzoeksplicht

Op grond van maatschappelijke overwegingen, maar ook op grond van inhoudelijke overwegingen is voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 m², omdat de aard van eventueel te verwachten archeologische resten die op een dergelijke beperkte schaal in de meeste gevallen (per individueel geval) geen wezenlijke inhoudelijke (wetenschappelijke) bijdrage zullen leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt rekening gehouden met het feit dat de kosten van professioneel archeologisch onderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen meestal niet in verhouding staan tot de kosten van het plan. Om nieuwe vindplaatsen met relevante archeologische informatie te kunnen opsporen moet dus ook hier sprake zijn van een minimale omvang. Daarnaast is ervoor gekozen om het (particulier) bouwen van een enkel huis zoveel mogelijk vrij te stellen van onderzoekslast. Verreweg de meeste nieuwbouwhuizen (eventueel met garage) hebben een verstoringsooppervlakte van minder dan 250 m². Ook moet de gemeente dieptegrenzen hanteren. Voor een hoge verwachting stelt de gemeente een dieptegrens van 40 cm vast.

Deellocatie 1

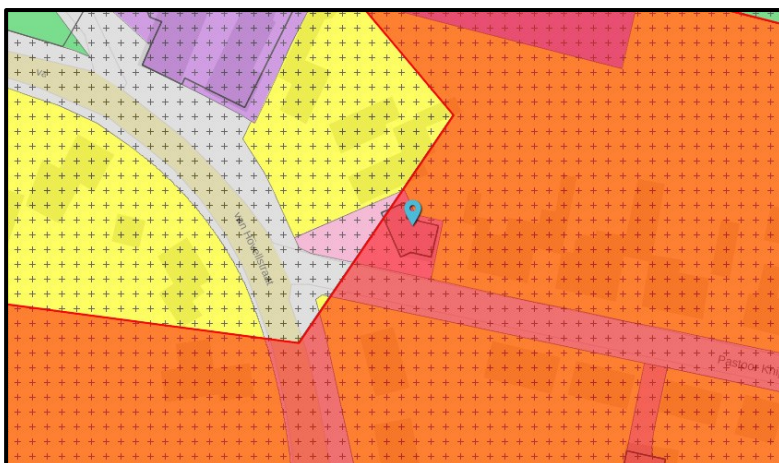


Afbeelding 25 : uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' mbt de dubbele bestemming – archeologie tpv de deellocatie 1

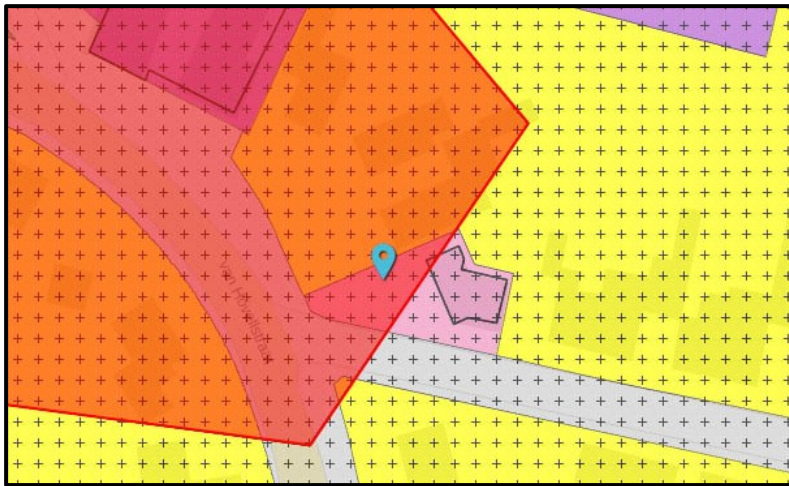
Afweging mbt de deellocatie 1 :

Op de locatie rust de Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. In het bestemmingsplan 'VIOS – Pastoor Knippenberghstraat' zal de deellocatie 1 de dubbele bestemming blijven houden. De regels en de aanduiding op de verbeelding met betrekking tot de archeologie worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Ten aanzien van onderzoeksplicht wordt verwezen naar het hoofdstuk 5 van deze toelichting, paragraaf 5.7 – Archeologie.

Deellocatie 2



Afbeelding 26 a : uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' mbt het dubbele bestemming – archeologie – Archeologie 4



Afbeelding 26 b : uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' mbt het dubbele bestemming – archeologie – Archeologie 3

Afweging mbt de deellootatie 2:

Op de locatie rust de deels de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 en deels Waarde – Archeologie 3. In dit bestemmingsplan zal de deellootatie 2 de dubbele bestemming blijven houden. De regels en de aanduiding op de verbeelding met betrekking tot de archeologie worden overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden - Panningen'. Ten aanzien van onderzoeksplicht wordt verwezen naar het hoofdstuk 5 van deze toelichting, paragraaf 5.7 – Archeologie.

3.4.1 Gemeentelijk beleid met betrekking tot de deellocatie 1

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen gemeente Peel en Maas

Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen Peel en Maas, vastgelegd door de Raad op 31 maart 2015, bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas met uitzondering van Klavertje 4. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van voorgenomen en wenselijke ontwikkelingen en de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De visie vormt zowel een toetsingskader als een stimuleringskader.

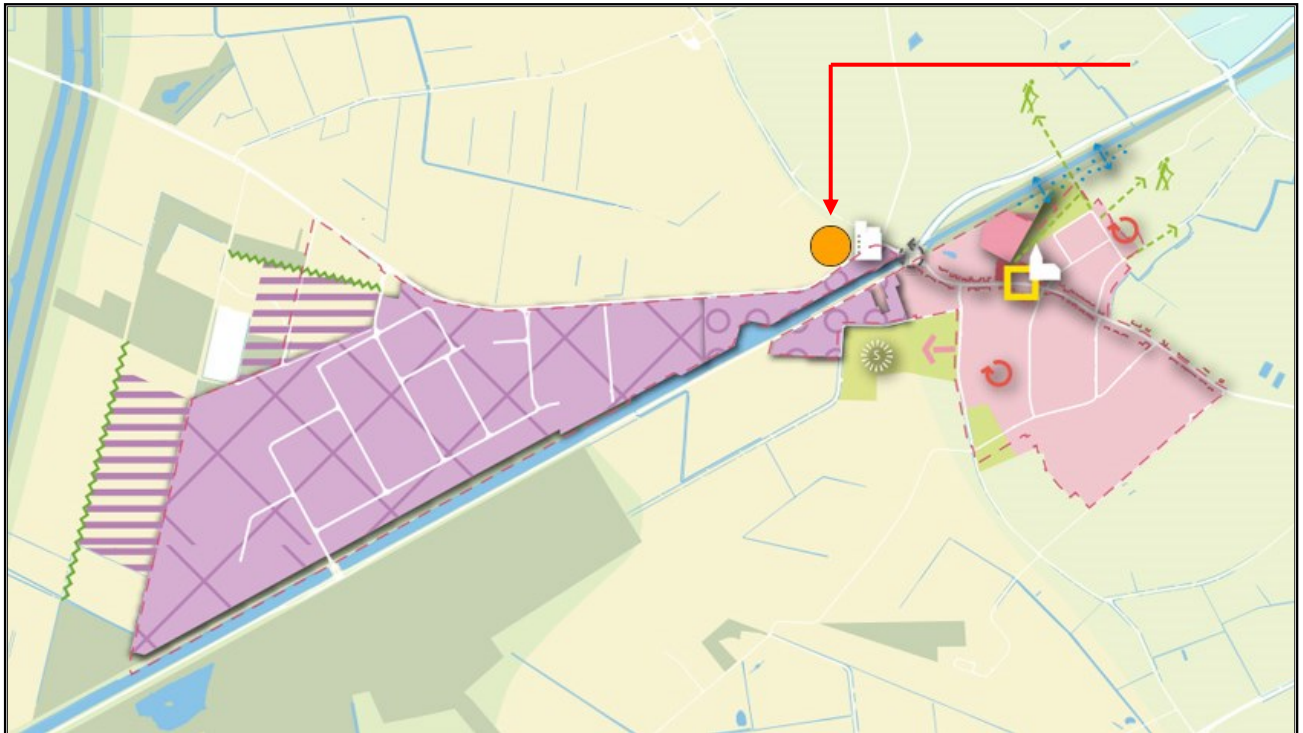
In het *Hoofdstuk 3 – Thematische uitwerking*, onder de paragraaf 3.7 *Werken*, wordt aandacht besteed aan de ‘*Nieuwe economische activiteiten*’. Naast de bedrijvigheid op bedrijventerreinen kent de gemeente Peel en Maas in toenemende mate ook andere economie. Zo nemen het aantal ZZP’ers en dienstverlenende bedrijven een belangrijke plek in bij de nieuwvestigers. Er is dan ook een toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten. Dat vraagt om flexibel beleid. De gemeente Peel en Maas wil via ontwikkelingsplanologie zorgen voor voldoende vitale, goed bereikbare en duurzame werklocaties. De gemeente wil clustering van bedrijven bevorderen, maar ook ruimte geven aan bedrijvigheid aan huis, kleinschalige bedrijvigheid en nieuwe initiatieven voor startende ondernemers.

In het *Hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte uitwerking* – 4.2. wordt aangegeven dat Beringe een goed ontsloten en aantrekkelijke woonkern met een diverse woningvoorraad is. De ligging aan de provinciale weg zorgt voor een goede bereikbaarheid. Kenmerkend voor Beringe is de ligging aan het kanaal, de Noordervaart, en de beeldbepalende Obelisk op de kop van het bedrijventerrein.

Het grote bedrijventerrein aan de westkant van Beringe heeft maar een beperkte binding met de rest van het dorp. Met de inzet om de kop van het bedrijventerrein samen met de zuidzijde van de Noordervaart te herstructureren ontstaat de kans om het gebied meer bij het dorp te betrekken. De Obelisk en omgeving zou getransformeerd kunnen worden met de nadruk op de kleinschalige bedrijvigheid(starters), recreatie en cultuur.



Afbeelding 27: foto deellocatie 1 in relatie tot de Obelisk aan de Kop van Beringe



Afbeelding 28 : uitsnede plankaart Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen – relatie met Obelisk

Kop van Beringe

De herontwikkeling van de kop van het bedrijventerrein, de Obelisk en de zuidzijde van de Noordervaart vormt een integraal project, waar veel partijen bij betrokken moeten zijn. Het gaat om de herontwikkeling van het voorste deel van het industriegebied vanaf de rotonde, aan beiden zijden van het kanaal. De Obelisk is een beeldbepalend gebouw en vanuit cultuurhistorisch oogpunt een behoudens waardig gebouw. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet dit de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staan. Hier kan een gemengd woon-werk milieu ontstaan, een overgangsgebied tussen het woondorp en de grootschalige bedrijven, waardoor er een beter woon- en leefklimaat in het dorp Beringe ontstaat. Bij herinvulling wordt gedacht aan wonen, een bedrijfsverzamelgebouw, recreatieve functies, horeca, woonwerkwoningen en parkeren.

Afweging:

Formeel gezien, ligt de deellocatie 1 buiten het plangebied van de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Echter, vanuit de doelstellingen uit de visie valt te herleiden dat ook voor deze locatie het omschreven beleid van toepassing is. Namelijk, de gemeente Peel en Maas wil via ontwikkelingsplanologie zorgen voor voldoende vitale, goed bereikbare en duurzame werklocaties. De gemeente wil clustering van bedrijven bevorderen, maar ook ruimte geven aan kleinschalige bedrijvigheid en nieuwe initiatieven voor startende ondernemers. Het aantal ZZP'ers groeit en er is dan ook een toenemende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten.

Het planvoornemen deellocatie 1 – een kleinschalig business centrum voor de ZZP'ers voorziet juist in die behoefte. Met andere woorden, het planvoornemen is volledig in overeenstemming met de doelstellingen uit de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen.

Beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen Peel en Maas

Doel van het *Beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen Peel en Maas* is het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit bij alle betrokken partijen en het bieden van een globaal toetsingskader voor de te leveren kwaliteit op de bedrijventerreinen. Hiermee wordt de ontwikkeling van de bedrijventerreinen als geheel en de realisatie van individuele bedrijfsgebouwen optimaal op elkaar afgestemd met nadruk op de integrale kwaliteitsontwikkeling.

In het hoofdstuk 3 worden de kwaliteitsregels aangegeven. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit in een gebied een optelsom is van gebouwen en openbare ruimte:

a. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten qua ruimtelijke kwaliteit passen in de omgeving. Bij elke aanvraag wordt beoordeeld of de bebouwing qua vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling voldoende aansluit op de omliggende bebouwing. Bijzondere bouwvormen, bijvoorbeeld door toepassing van duurzaamheidsprincipes, kunnen aanleiding geven om gemotiveerd af te wijken van de omgeving.

b. Op zichtlocaties en entreegebieden is extra sturing op ruimtelijke kwaliteit wenselijk. Bij de zichtlocaties gaat het daarbij met name om de zijde die in het zicht ligt. Alle kanten dienen kwalitatief goed aan te sluiten op de omgeving. Ook kan gekozen worden voor een aandachttrekkend ontwerp(onderdeel) om de entree van het bedrijventerrein te accentueren.

De zichtlocaties en entreegebieden tpv de Industrierrein Beringen worden als volgt aangegeven:

- Industrierrein Beringe Meijelseweg en Noordervaart inclusief de achterkanten aan het kanaal
- Ronde Bonaparte tot Kievit
- Ingang DHL vanaf Noordervaart

c. De overgang tussen openbare ruimte en de bebouwing op de bedrijfskavel verdient extra aandacht. Elk bedrijf moet parkeren en laden en lossen op eigen terrein. Hiervoor dient voldoende ruimte aanwezig te zijn. De hoogte van de erfafscheidingen is bepaald in het bestemmingsplan (1.00 m of 1.20 m. voor de voorgevel en 2.50 m achter de voorgevel). De voorkeur gaat uit naar plaatsing van erfafscheidingen in de voorgevelrooilijn en een transparante uitvoering.

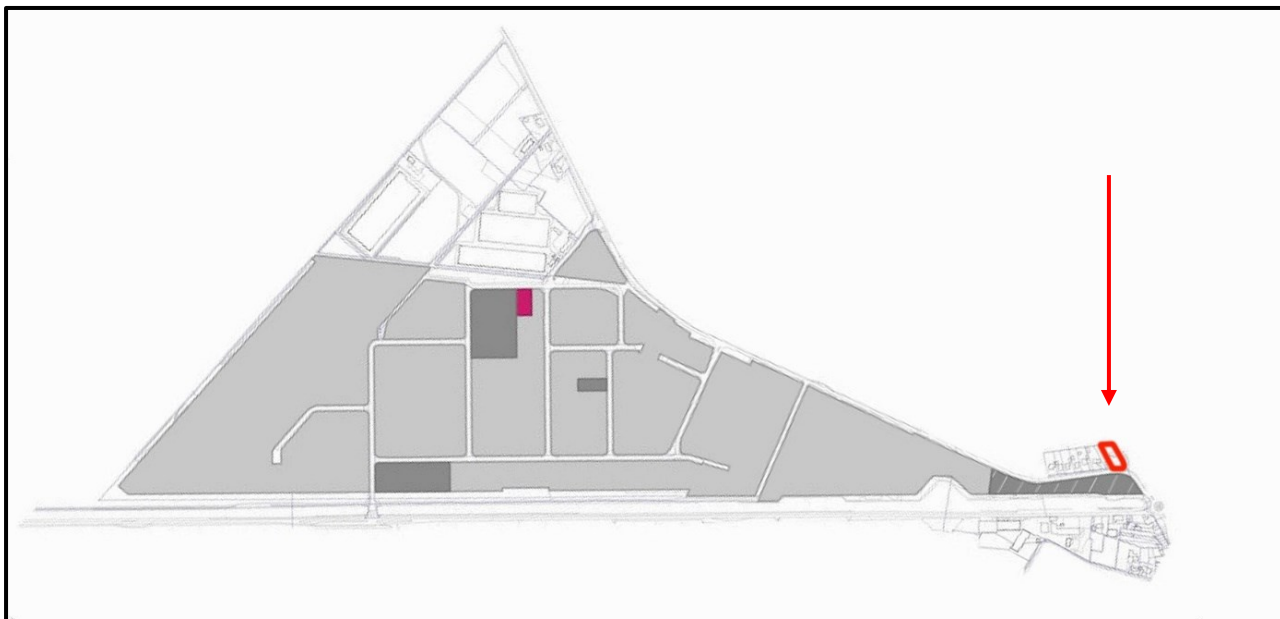
d. De inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten bij de kwaliteit van het bedrijventerrein. Bij de aanleg van de bedrijventerreinen is een inrichtingsplan opgesteld. De openbare ruimte dient hieraan te voldoen.

e. Opslag dient zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg plaats te vinden, dan wel zo goed mogelijk ingepast.

f. Bebouwing in de zijdelingse perceelgrens is alleen mogelijk als er visueel geen aaneengesloten bebouwing ontstaat.

g. Hoge objecten dienen zo ver mogelijk op het achterste gedeelte van de bebouwing of het perceel gesitueerd te worden. Dit betreft o.a. schoorstenen en installaties

h. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dienen karakteristieke panden behouden te blijven. Het gaat hier in ieder geval om het SIF-gebouw op industrierrein Panningen en de Obelisk inclusief bijbehorende bebouwing op industrierrein Beringe.



Afbeelding 29 : uitsnede Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrinene Peel en Maas – industrieterrein Beringe

Afweging

Ten aanzien van het planvoornemen tpv de deellocatie 1 wordt een aantal kwaliteitsregels uit het Beeldkwaliteitsplan als een globaal toetsingskader toegepast met het doel om de integrale gebiedskwaliteit te waarborgen.

De kwaliteitsregels die betrekking hebben tot de nieuwbouw (a,b,d,e,f en g) zijn niet relevant voor dit planvoornemen. Het gaat hier over transformatie van de bestaande bebouwing waarbij geen nieuwbouw gepleegt wordt. De bouwkundige ingrepen vinden plaats in het interieur. De ruimte wordt anders ingedeeld en ingericht. Aan de buitenkant van de bebouwing worden de ingrepen beperkt tot de onderhoudswerkzaamheden zoals de renovatie van de daken, kozijnen, metsel – en schilderwerk.

De kwaliteitsregel c – extra aandacht voor de overgang tussen openbare ruimte en de bebouwing – wordt als toetsingskader toegepast op dit planvoornemen. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd. De erfscheidingen worden niet hoger dan 2,50 m achter de voorgevel. Tussen de voorgevel en de openbare ruimte worden geen erfafscheidingen geplaatst. – zie afbeelding 29.

Het planvoornemen tpv de deellocatie 1 voldoet aan de kwaliteitsregel h die betrekking heeft tot het behoud van de karakteristieke panden.

3.4.2 Gemeentelijk beleid met betrekking tot de deellocatie 2

Bestemmingsplan Dubbelkern Helden – Panningen

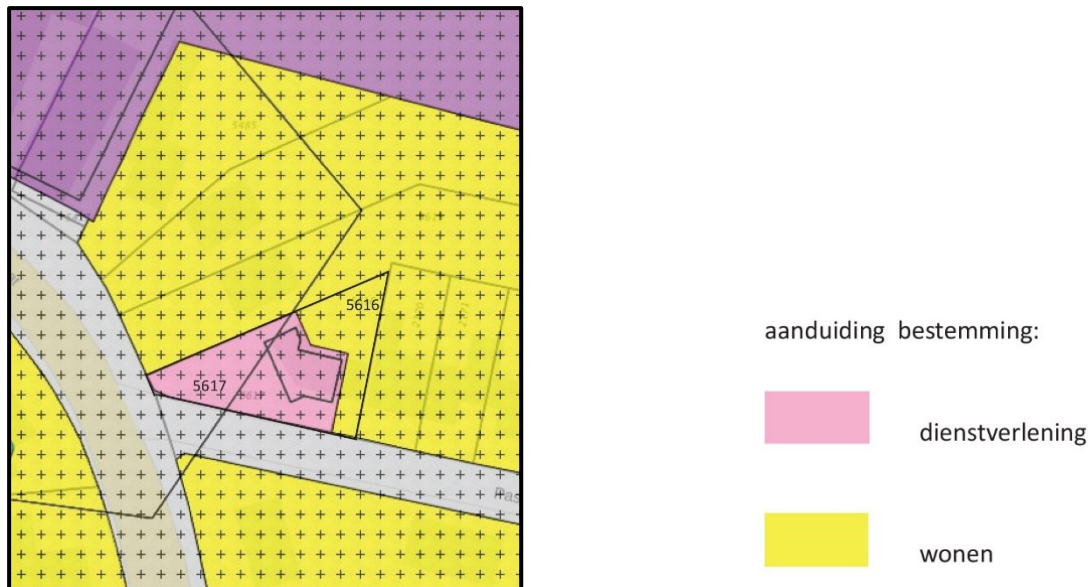
Het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', vastgelegd op 5 februari 2013 heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het plangebied omhelst grotendeels de bebouwde kom van Helden en Panningen. Hiertoe behoren onder andere ook de uitbreidingsgebieden Schrames, 't Hölkje en het sportpark (en atletiekbaan) ten zuiden van Helden-Panningen.

Perceel kadastraal nr. 5617

- **Enkelbestemming Dienstverlening**
Bestemd voor: dienstverlening
- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**
Bestemd voor: waarde
- **Maatvoering**
 - Maximum bouwhoogte (m): 8
 - Maximum goothoogte (m): 5
- **Bouwvlak bouwvlak**

Perceel kadastraal 5616

- **Enkelbestemming Wonen**
Bestemd voor: wonen
- **Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4**
Bestemd voor: waarde

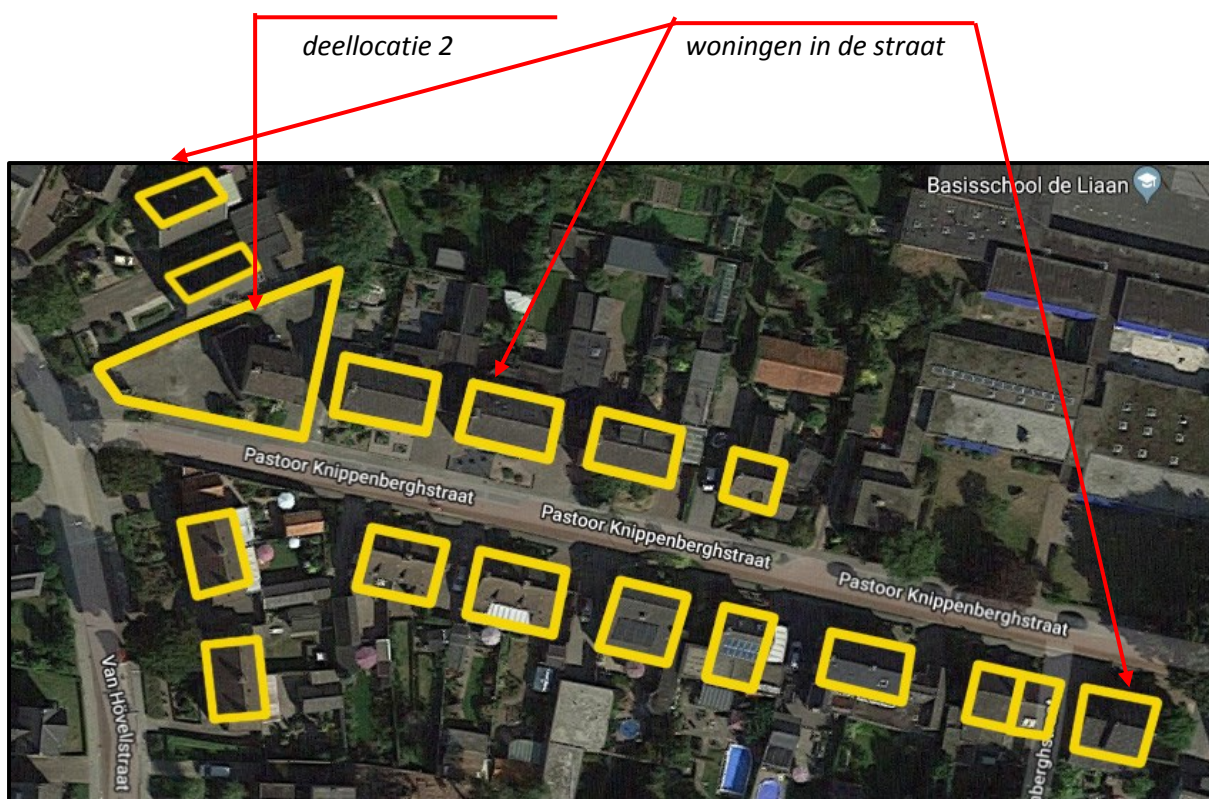


Afbeelding 30: uitsnede plankaart bestemmingsplan *Dubbelkern Helden – Panningen* mbt de bestemmingen

In de paragraaf 2.2 *Functionele aspecten* wordt, mede op basis van de uitgevoerde inventarisatie, ingegaan op de functionele aspecten van de dubbelkern Helden-Panningen gegroepeerd naar: wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

In de paragraaf 2.2.1 *Wonen* wordt aangegeven dat de belangrijkste functie binnen het plangebied de woonfunctie is. Kern Helden bestaat voornamelijk uit woongebieden met een kleinschalig voorzieningencluster.

Het plangebied bevat overwegend halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing in één tot twee bouwlagen. Met name in het centrum van Panningen, in het Ringovenpark en in Helden bevindt zich ook gestapelde woonbebouwing. In de paragraaf 2.2.2 *Voorzieningen* worden de verschillende voorzieningen in het plangebied benoemd, zoals geïnventariseerd in de periode april 2011. Hierbij is onderscheid gemaakt in maatschappelijke, sport- en horecavoorzieningen, dienstverlenende inrichtingen, detailhandel en bedrijven gericht op cultuur en ontspanning. In tabel *Dienstverlening* word de deellocatie 2 - pand aan de Pastoor Knippenberghstraat 11 aangeduid als Hovens – administratiekantoor.



Afbeelding 31 : luchtfoto deellocatie 2 met de omgeving

Samenvatting :

Deellocatie 2 is gelegen in een uitgesproken woongebied. Onderhavige deelplan betreft herbestemming van een bestaand pand in een woongebied en past binnen de doelstellingen omtrent het wonen zoals aangegeven in het vigerende 'Bestemmingsplan Dubbelkern Helden – Panningen'.

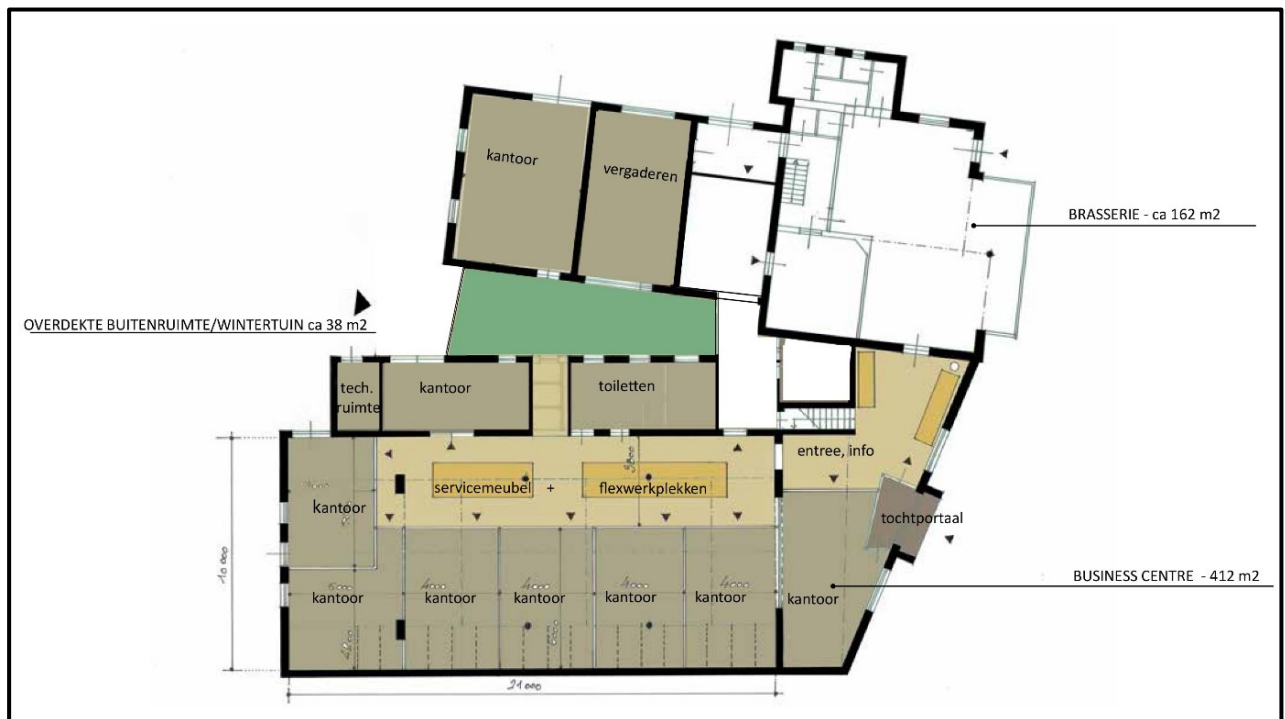
4. PLANBESCHRIJVING – beoogde ontwikkelingen deellocatie 1 en deellocatie 2

4.1 deellocatie 1

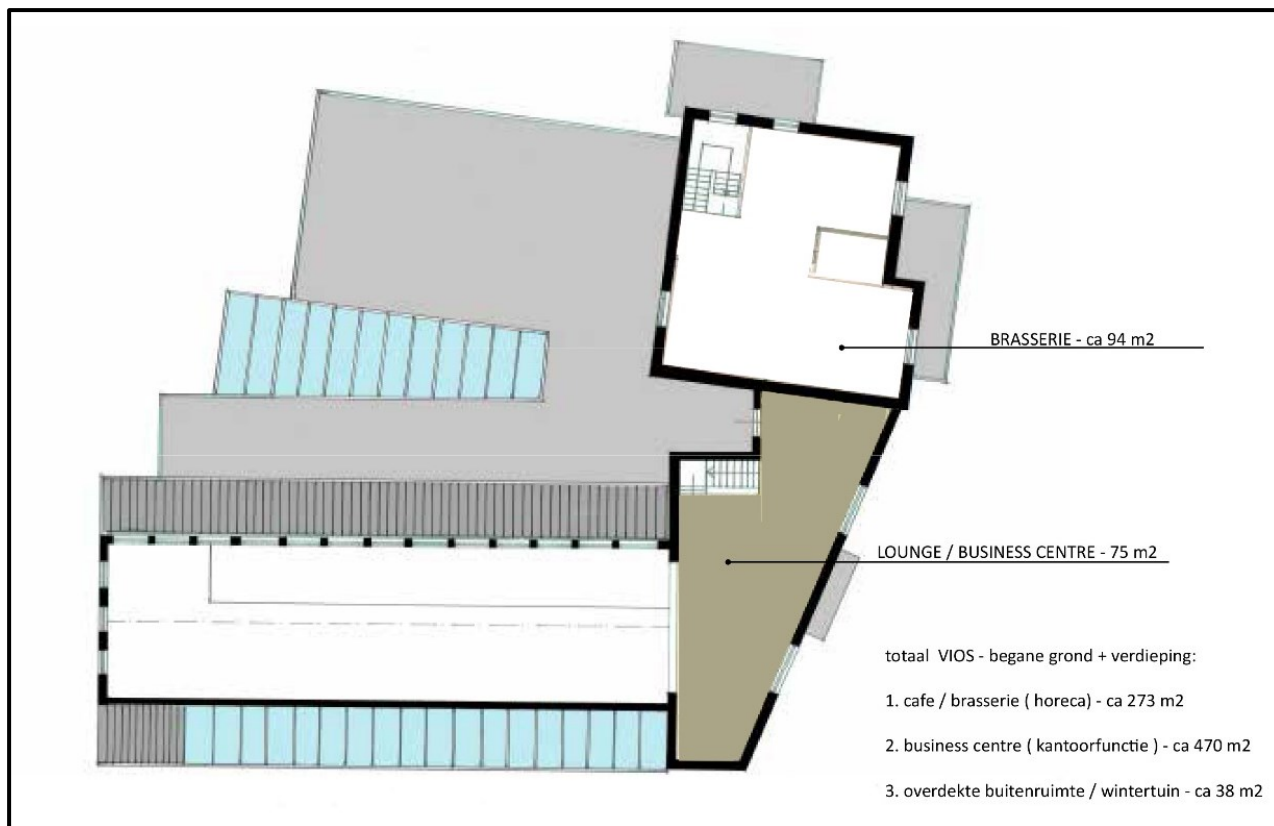
De huidige eigenaren zijn voornemens om een nieuw leven in VIOS in te brengen, de panden van verwaarlozing te redden en de maatschappelijke functie die VIOS een kleine 80 jaar had op een eigentijdse manier in te vullen. Oude VIOS wordt een modern, kleinschalig business center met een brasserie.

Business Center VIOS biedt kantoorruimte in verschillende afmetingen aan zowel de startende ondernemer als de gevestigde ondernemers. Naast de kantoorruimte worden er faciliteiten aangeboden die de ondernemer ontzorgen: een geoutilleerde vergader - en presentatie ruimte, diverse services (WiFi, kopieergelegenheid, pantry, schoonmaak, post ed) en de mogelijkheid om andere ondernemers te ontmoeten, elkaar te inspireren en samenwerken. Aan de noordzijde van het gebouw wordt het parkeren gesitueerd. Het café wordt gebruikt als café brasserie die, desgewenst, aan de huurders van het businesscentrum lunchgelegenheid gaat aanbieden.

De bouwkundige ingrepen in het bestaand gebouw vinden plaats voornamelijk in het interieur. De ruimte wordt anders ingedeeld en vervolgens ingericht. Aan de buitenkant van het gebouw worden de ingrepen geënt op de onderhoudswerkzaamheden : renovatie van daken en kozijnen, metselwerk en schilderwerk.

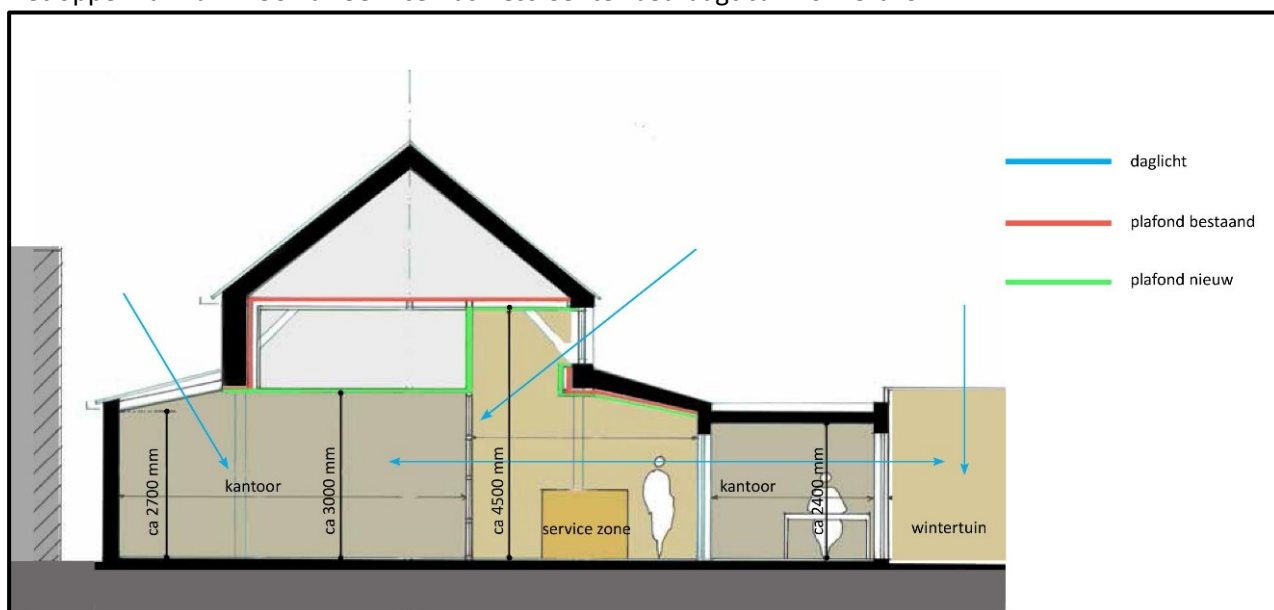


Afbeelding 32 : plattegrond begane grond - nieuwe indeling – deellocatie 1



Afbeelding 33 : plattegrond 1^e verdieping – nieuwe indeling – deellocatie 1

Het oppervlak van VIOS Full Service Business Center bedraagt ca 470 m³ bvo.



Afbeelding 34 : doorsnede zaal – nieuwe indeling deellocatie 1



Afbeelding 35: referentiebeeld lockers in de servicezone



Afbeelding 36: referentiebeeld kantoren



Afbeelding 37: referentiebeeld vergaderruimte

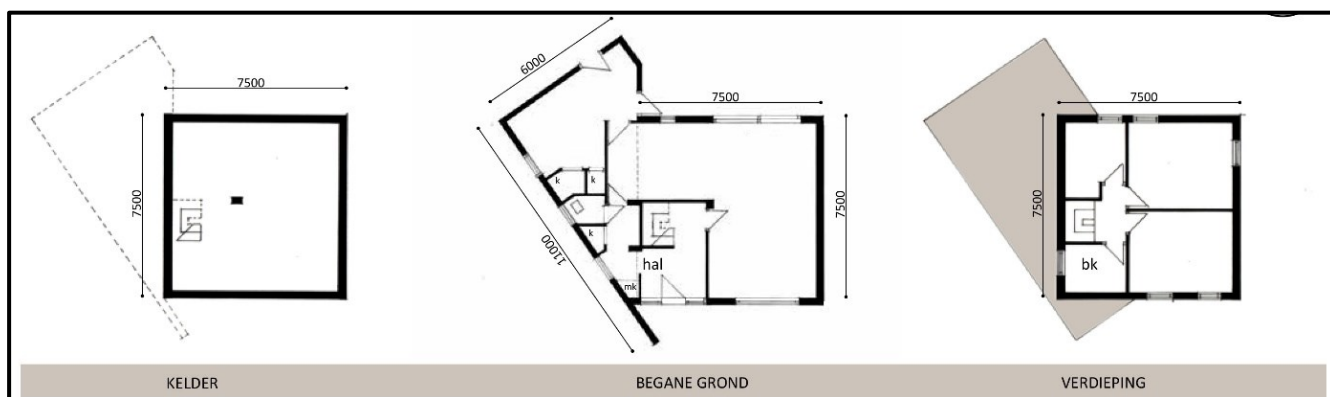
4.2.1 deellootatie 2

Het pand (gesitueerd op het perceel nr. 5617) werd in 1980 gebouwd als een grondgebonden woning die in verschijningsvorm en indeling zich aan de andere woningen in de straat aansluit.

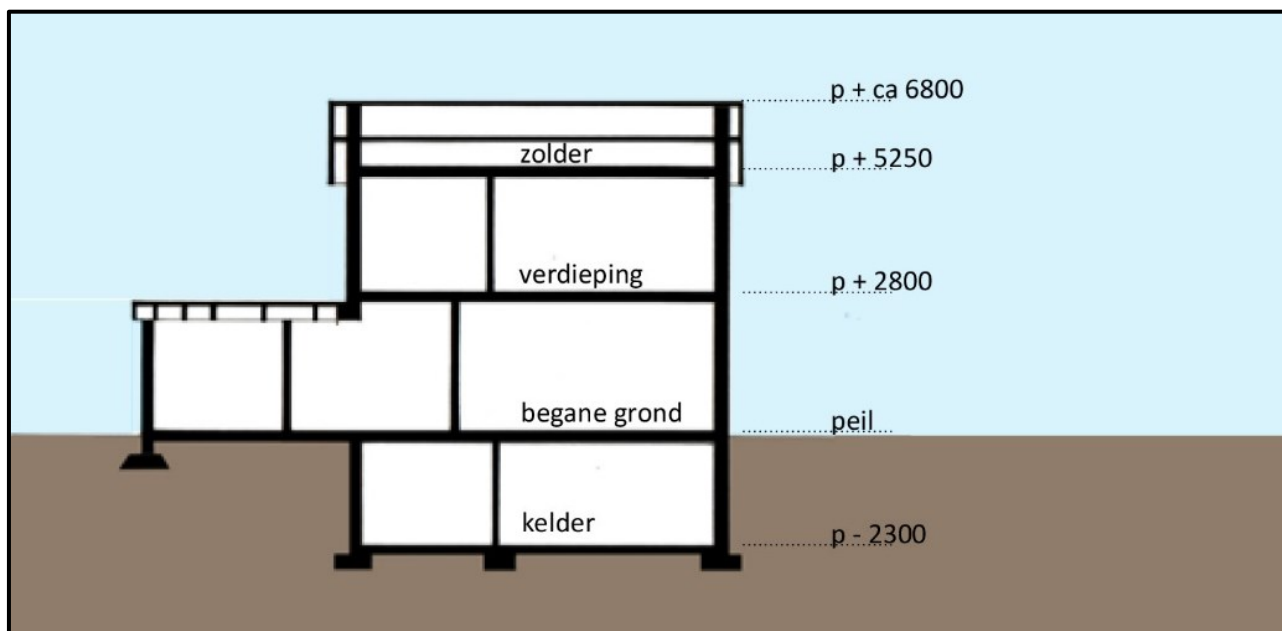


Afbeelding 38 : luchtfoto Pastoor Knippenberghstraat te Helden

In het beoogde plan worden de ruimtelijke ingrepen in het pand niet voorzien. Met andere woorden, in de verschijningsvorm van het pand wordt niets veranderd. Het gaat louter over bestemmingswijziging: van 'Dienstverlening 'naar de bestemming 'Wonen '.



Afbeelding 39 : plattegronden bestaande toestand – pand deellootatie 2



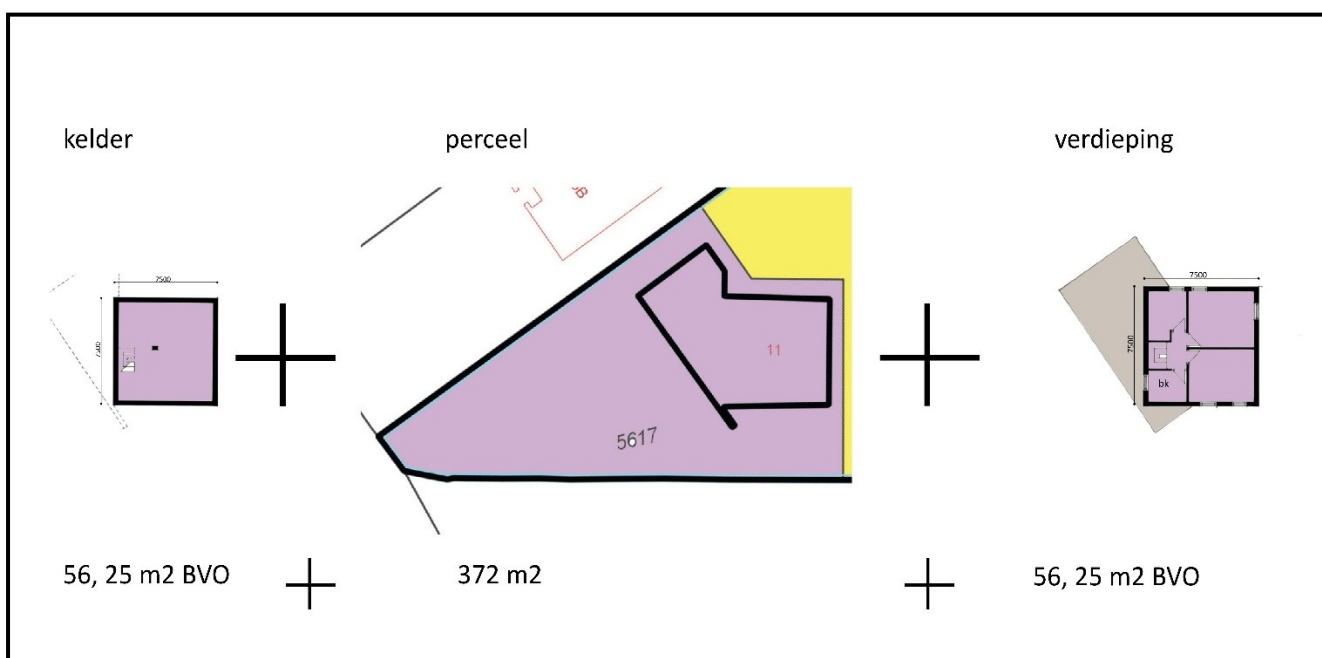
Afbeelding 40 : doorsnede bestaande toestand – pand deellocatie 2



Afbeelding 41 : schema bestaand en beoogd – deellocatie 2



Afbeelding 42 : foto pand deellocatie 2



Afbeelding 43: oppervlak

Het oppervlak van het gedeelte van de deellocatie 2 met bestemming 'Dienstverlening, waaronder begrepen kantoren' bedraagt 484,5 m2 bvo.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.1 Geluid

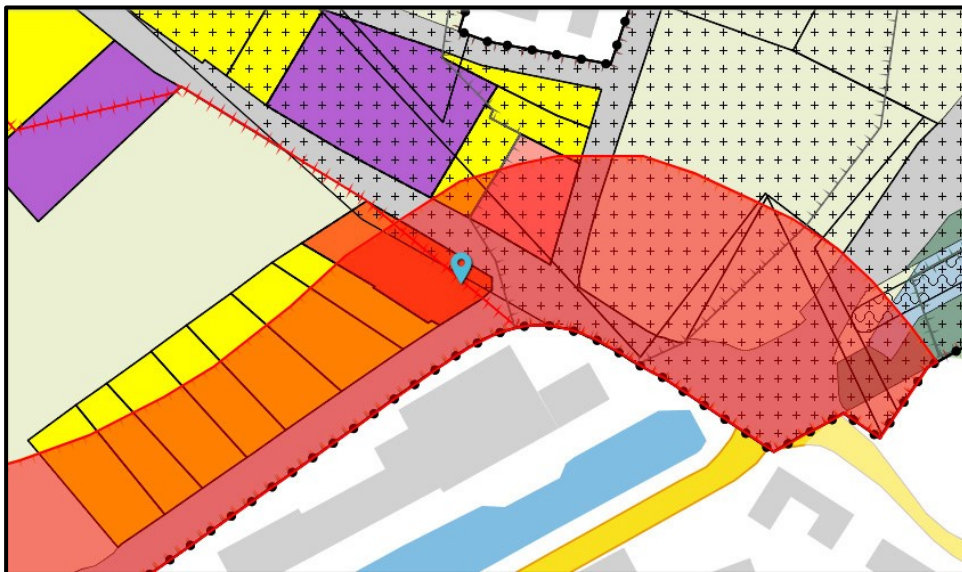
Inleiding

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï, industriellawaai en luchtvaartlawaaï kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh „voorkeursgrenswaarden“ genoemd. Conform het gestelde in de Wgh worden de bestaande geluidgevoelige bestemmingen niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

5.1.1. deellootatie 1

Deellootatie 1 ligt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’. Op de lootatie rust de bestemming ‘horeca tot en met horecategorio 3’ waarbij een bedrijfswoning toegestaan is. In het voorgenomen plan blijft de bestemming van de lootatie ongewijzigd waarbij de danszaal/discotheek omgezet wordt naar kantoren. De bedrijfswoning komt te vervallen.

In het ‘Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas’ wordt de lootatie gedeeltelijk aangeduid als ‘Gebiedsaanduiding geluidszone – industrie’. In de paragraaf 4.2.2 *Geluid* werd aangegeven dat de bestemmingen binnen de geluidszones getoetst zijn aan de Wet Geluidhinder.



Afbeelding 44 : uitsnede plankarta Structuurvisie ‘Buitengebied Peel en Maas’ tpv deellootatie 1 mbt de **Gebiedsaanduiding geluidszone – industrie**

Conclusie :

In het planvoornemen deellocatie 1 blijft de bestemming 'Horeca' behouden waarbij de bedrijfswoning, een geluidgevoelige functie, komt te vervallen. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing. Doordat de danszaal/discotheek naar kantoren omgezet wordt neemt het geluidsoverlast richting de omgeving af, een verbetering ten opzichte van de situatie uit het verleden.

De bestemmingen binnen de geluidszones zijn al getoetst aan de Wet Geluidhinder. Een aanvraag hogere voorkeursgrenswaarde of een akoestisch onderzoek zijn niet aan de orde. In het voorgenomen bestemmingsplan – deellocatie 1 - worden de gebiedsaanduiding en de bijbehorende regels overgenomen uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas' en worden verwerkt in de verbeelding en de regels behorende bij het plan.

5.1.2 deellocatie 2

Deellocatie 2 ligt binnen het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden - Panningen'. Op de deellocatie 2 rust voor een deel de bestemming 'Wonen' en voor ander deel de bestemming 'Dienstverlening'. In het planvoornemen voor deze locatie wordt geen nieuwbouw gepleegd, maar een gedeeltelijke wijziging van de bestemming. Namelijk, de bestemming 'Dienstverlening' komt te vervallen en de deellocatie 2 in zijn geheel wordt bestemd als 'Wonen'.

Volgens het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' ligt de locatie buiten de geluidszones. In de paragraaf 5.2.1 van dat bestemmingsplan wordt aangegeven dat voor de locaties die deel uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe hoeft niet uitgevoerd te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

Conclusie :

Het voorgenomen plan voorziet niet in de nieuwbouw maar herbestemming van een bestaand pand en bijbehorend perceel. Hoewel het 'Wonen' gezien wordt als een geluidgevoelige bestemming ligt het her te bestemmen pand aan een rustige woonstraat, binnen een 30 km- gebied. Het is niet te verwachten dat de voorkeursgrenswaarde op de gevel hoger wordt dan 48 dB. Derhalve is voor deze locatie geen akoestisch onderzoek nodig. Doordat het kantoor omgezet wordt naar een woning neemt het geluidsoverlast richting de omgeving af, een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

5.2. Luchtkwaliteit**Inleiding**

De kern van de „Wet luchtkwaliteit“ bestaat uit de luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

De regels uit de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regelingen vloeien direct voort uit richtlijnen die de Europese Unie heeft vastgesteld. Deze richtlijnen bestaan uit de in 1996 vastgestelde Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarop gebaseerde uitvoeringsrichtlijnen, veelal dochterrichtlijnen genoemd. In deze dochterrichtlijnen is achtereenvolgens vastgelegd welke normen voor specifieke stoffen gelden. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Dit deel staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit“. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Met de nieuwe „Wet luchtkwaliteit“ streeft de overheid naar een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen.

5.2.1 deellocatie 1

Deellocatie 1 bevindt zich binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. In dat bestemmingsplan is het wettelijk toetsingskader opgenomen dat de concentratie van fijn stof en stikstofoxides uitsluitend wordt beoordeeld op woonlocaties en op locaties die voor het publiek toegankelijk zijn.

Het aspect fijnstof is beoordeeld als onderdeel van de MER/structuurvisie intensieve veehouderij en glastuinbouw. Op basis van de MER is geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkelingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' de normen voor de jaargemiddelde concentratie in de gemeente niet overschreden gaan worden.

Het aspect stikstofoxide is beoordeeld als onderdeel van de MER. De grenswaarde wordt in de huidige situatie niet bereikt. Deze grenswaarde zal naar verwachting ook in de toekomst niet bereikt worden.

Conclusie:

In het planvoornemen deellocatie 1 blijft de bestemming 'Horeca' behouden waarbij de bedrijfswoning komt te vervallen. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing. Er wordt dan ook geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Ten opzichte van de situatie uit het verleden wordt de luchtkwaliteit ter plaatse van de deellocatie 1 verbeterd doordat een van de lokale bronnen, het varkensbedrijf aan de Hoogstraat te Beringe, beëindigt is. Volgens bestemmingsplan 'Omzetten varkensbedrijf Hoogstraat te Beringe' wordt de bestemming van die locatie gewijzigd naar 'Wonen'. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

5.2.2 deellocatie 2

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Conclusie:

Het planvoornemen deellocatie 2 betreft een wijziging bestemming van een bestaand pand van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing. In vergelijking met de huidige situatie wordt er na de herbestemming geen nadelige invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied en de omgeving. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

5.2 Bodem en grondkwaliteit

Inleiding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient in geval van incidentele bouwlocaties aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

5.3.1 deellocatie 1

Het onderwerp bodemkwaliteit betreft een landelijk geregelde verplichting vastgesteld in de Wet Bodembescherming. Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt.

In de Nota bodemkwaliteit en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2012 is een beleidskader opgesteld wanneer er bij aanvragen WABO of ruimtelijke procedures bodemonderzoek worden geëist. In de bodemkwaliteitskaart is het grondgebied van de gemeente Peel en Maas ingedeeld in een aantal zones met een milieu hygiënische kwaliteit. De Deellocatie 1 maakt deel uit van de bodemkwaliteitszone "D: Vooroorlogse bebouwing". Voor deze bodemkwaliteitszone is vastgesteld dat de bodemkwaliteitsklasse voor de bovengrond "voldoet niet aan de klasse industrie" betreft. Dit betekent dat ongekeurd grondverzet binnen en vanuit deze zone niet mogelijk is.

Conclusie :

In het planvoornemen deellocatie 1 blijft de bestemming 'Horeca' behouden waarbij de bedrijfswoning komt te vervallen. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing. Er worden geen grondwerkzaamheden gepleegd, er wordt geen grond verzet. Vanuit het aspect bodemkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het voorgenomen plan deellocatie 1. Voorheen hebben de eigenaren van de locatie een bodemonderzoek laten doen. Dit stuk is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

5.3.2 deellocatie 2

Voor de gemeente Peel en Maas is een bodembeheernota opgesteld en goedgekeurd in maart 2012. Hierin is opgenomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan het bodembeleid in de gemeente. Tevens is een bodemkwaliteitskaart (rapportnr. P10-19, d.d. 23 mei 2011) en een bodemfunctieklassenkaart opgesteld die voldoet aan de eisen en randvoorwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. In de bodemkwaliteitskaart is het grondgebied van de gemeente Peel en Maas ingedeeld in 8 zones met een milieu hygiënische kwaliteit.

De Deellocatie 2 maakt deel uit van de bodemkwaliteitszone "B: Naoorlogse Woonwijken" met kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde of klasse Wonen.

Conclusie :

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2 betreft wijziging bestemming van een bestaand pand van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing. Er worden geen grondwerkzaamheden gepleegd, er wordt geen grond verzet. Gelet op het feit dat de locatie deel maakt uit de bodemkwaliteitszone B met kwaliteitsklasse Achtergrondwaarden of klasse Wonen zijn er vanuit het

aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de wijziging bestemming en is geen aanvullend bodemonderzoek nodig.

5.4 Kabels en leidingen

5.4.1 deellocatie 1

In het plangebied Deellocatie 1 bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

Conclusie:

Vanuit aspect Kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1.

5.4.2 deellocatie 2

In het plangebied Deellocatie 2 bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

Conclusie:

Vanuit aspect Kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2.

5.5 Flora en Fauna

Inleiding

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL is uitgewerkt.

5.5.1 deellocatie 1

Deellocatie 1 is grotendeels bebouwd, verhard en omgegeven door de bebouwing op de omliggende percelen. De plantensoorten op de locatie worden door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er dusdanige verstoring plaatsvindt door verkeer en menselijke activiteiten dat het niet geschikt is als potentieel leefgebied.

Conclusie :

In aanvulling op bovenstaande heeft het IVN ter plekke een onderzoek uitgevoerd. Het IVN concludeert dat er ten aanzien van flora en fauna geen bijzonderheden worden aangetroffen. Het verslag van de door het IVN uitgevoerde quickscan is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

5.5.2 deellocatie 2

Deellocatie 2 is grotendeels bebouwd, verhard en omgegeven door de bebouwing op de omliggende percelen. De plantensoorten op de locatie worden door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er dusdanige verstoring plaatsvindt door verkeer en menselijke activiteiten dat het niet geschikt is als potentieel leefgebied.

Conclusie :

In aanvulling op bovenstaande heeft het IVN ter plekke een onderzoek uitgevoerd. Het IVN concludeert dat er ten aanzien van flora en fauna geen bijzonderheden worden aangetroffen. Het verslag van de door het IVN uitgevoerde quickscan is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

5.6 Waterhuishouding

Inleiding

Ruimtelijke plannen moeten rekening houden met aanwezige watersystemen en waterketens in relatie tot aanwezige hydrologische waarden. Deze waarden zijn als vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden.

Gekozen wordt voor duurzaam omgaan met water bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn tenminste hydrologisch neutraal. Het uitgangspunt is de drietrapsstrategie “eerst vasthouden, dan bergen en in laatste instantie pas afvoeren”.

Afvalwater

Afvalwater wordt afgevoerd middels een rioleringsstelsel.

Hemelwater

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren. Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ($T=100$) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen. Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

5.6.1 waterhuishouding met betrekking tot de deellocatie 1

Het planvoornemen deellocatie 1 betreft een gedeeltelijke wijziging bestemming van een bestaande locatie waarbij een rioleringsstelsel aanwezig is. Het planvoornemen voorziet niet in de uitbreiding of toevoeging van de extra bouwvolumes.

Conclusie:

Er worden geen wijzigingen aangebracht ten aanzien van de waterhuishouding ter plaatse van de deellocatie 1. Waar mogelijk wordt de afvoer van hemelwater afgekoppeld van de rioleringsstelsel en geïnfiltreerd op de locatie. Tereinverhardingen worden uitgevoerd als een ‘open’ verharding. Vanuit het aspect waterhuishouding bestaan er geen belemmeringen.

5.6.2 waterhuishouding met betrekking tot de deellocatie 2

Het planvoornemen deellocatie 2 betreft een wijziging bestemming van een bestaand pand waarbij een rioleringsstelsel aanwezig is. Het planvoornemen voorziet niet in de uitbreiding of toevoeging van de extra bouwvolumes.

Conclusie:

Er worden geen wijzigingen aangebracht ten aanzien van de waterhuishouding ter plaatse van de deellocatie 2. Waar mogelijk wordt de afvoer van hemelwater afgekoppeld van de rioleringsstelsel en geïnfiltreerd op de locatie. Tereinverhardingen worden uitgevoerd als een 'open' verharding. Vanuit het aspect waterhuishouding bestaan er geen belemmeringen.

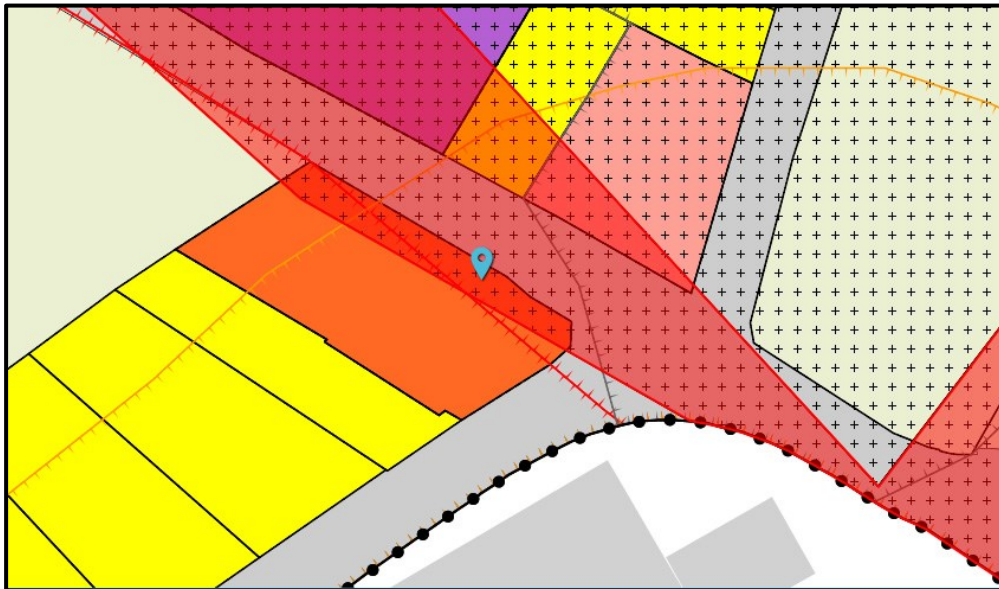
5.7 Archeologie

Inleiding

In het 'Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas' wordt aangegeven dat de gemeente Peel en Maas de archeologie gaat vastleggen en verankeren in de bestemmingsplannen. Daarnaast moet in ieder geval bij elke omgevingsvergunningaanvraag direct inzichtelijk zijn of er ook een archeologisch rapport overlegd moet worden ten bate van de vergunningaanvraag. Archeologie wordt opgenomen in alle nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Peel en Maas en wordt onderdeel van de omgevingsvergunning. Archeologie wordt opgenomen als dubbelbestemming: dit betekent dat een gebied of perceel meerdere bestemmingen kan hebben, bijvoorbeeld een agrarische en een archeologische bestemming. De dubbelbestemming wordt als tweede laag op de plankaart aangebracht.

5.7.1 deellocatie 1

Volgens het bestemmingsplan *Buitengebied Peel en Maas*, valt deze locatie gedeeltelijk onder : **Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4.**



Afbeelding 45: : uitsnede plankaart uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' – dubbele bestemming archeologie 4

In het 'Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas' wordt de categorie Archeologie- 4 omschreven als 'gebieden met verwachtingswaarde hoog'. Ten aanzien van de wel of geen onderzoeksplicht gelden de volgende regels:

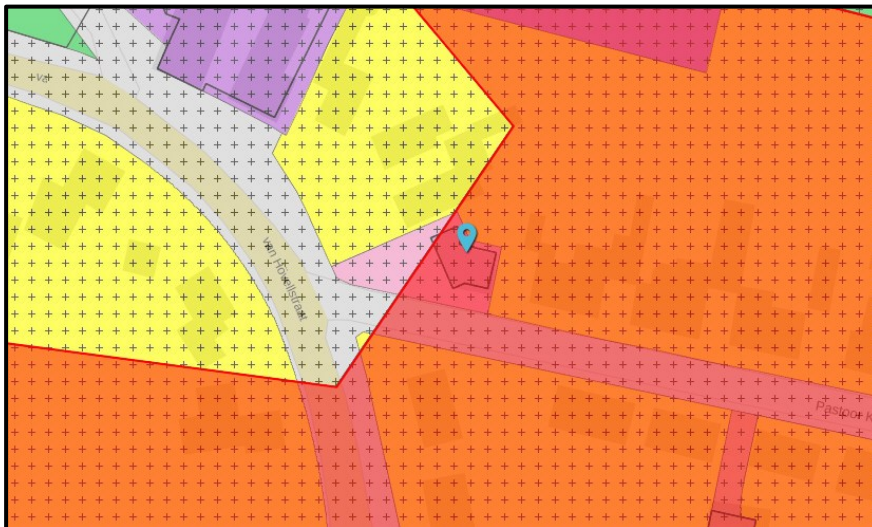
- geen onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte lager dan 40 cm en een verstoringsoppervlak kleiner dan 250 m²
- geen onderzoeksplicht, wel gemeentelijke afweging waarnemingen door amateurarcheologen bij een verstoringsdiepte hoger dan 40 cm en geen verstoringsoppervlak
- onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte hoger dan 40 cm en een verstoringsoppervlak groter dan 250 m²

Conclusie:

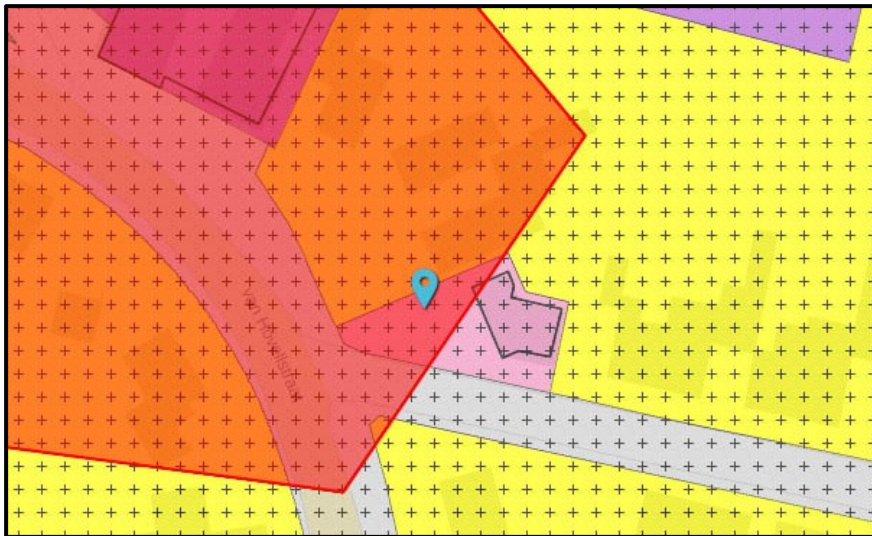
Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1 is geënt op de transformatie van de bestaande bebouwing. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing waardoor geen sprake is van de versterking van de bodem. Ten aanzien van dit planvoornemen is geen onderzoeksplicht van toepassing. In dit bestemmingsplan houdt de deellocatie 1 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4 met de bijbehorende regel

5.7.2 deellocatie 2

Volgens het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden - Beringe' valt deze locatie gedeeltelijk onder: **Dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4 en Dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 3.**



Afbeelding 46 a: uitsnede plankaart uit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' – dubbele bestemming archeologie 4



Afbeelding 46 b: uitsnede plankaart uit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' – dubbele bestemming archeologie 3

In het 'Beleidsplan archeologie gemeente Peel en Maas' worden de categorie Archeologie- 3 en categorie Archeologie-4 omschreven als 'gebieden met verwachtingswaarde hoog'. Ten aanzien van de wel of geen onderzoekspllicht gelden de volgende regels:

- geen onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte lager dan 40 cm en een verstoringsoppervlak kleiner dan 250 m²
- geen onderzoekspllicht, wel gemeentelijke afweging waarnemingen door amateurarcheologen bij een verstoringsdiepte hoger dan 40 cm en geen verstoringsoppervlak
- onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte hoger dan 40 cm en een verstoringsoppervlak groter dan 250 m²

Conclusie :

Ten aanzien van het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2 is geen onderzoekspllicht van toepassing. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing waardoor geen sprake is van de verstoring van de bodem.

In dit bestemmingsplan houdt de deellocatie 2 deels de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 3 en deels de dubbelebestemming Waarde – Archeologie – 4 met de bijbehorende regels.

5.8 Verkeer en parkeren

Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Met ingang van 29 november 2014 is door een wetswijziging niet meer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften, zoals parkeervoorschriften, op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening. Een efficiënte wijze om binnen het gehele gemeente in één keer te beschikken over een toetsingskader, is het vaststellen van een paraplubestemmingsplan.

Bij het opstellen, actualiseren of aanpassen van bestemmingsplannen gelden de normen uit de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 als uitgangspunt. Dit betekent dat het bestemmingsplan getoetst wordt aan de actuele parkeernormen, om te bepalen of er voldoende ruimte en/of parkeercapaciteit binnen het plangebied aanwezig is. Als niet aan de parkeernormen wordt voldaan moet naar een oplossing voor de parkeersituatie worden gezocht.

Algemeen uitgangspunt is dat een ruimtelijk initiatief op eigen terrein kan voldoen aan de parkeervraag. Aan de maatvoering en uitvoering van parkeervoorzieningen worden eisen gesteld. Deze eisen staan in het boekwerk ASVV 2012 (CROW, december 2012)

Toepassing van de parkeernormen in 5 stappen:

stap 1 : Ruimtelijk initiatief

Het proces van de toepassing van de parkeernormennota start met een (bouw)plan. De initiatiefnemer moet aantonen:

- a. Welke parkeerbehoefte de ontwikkeling genereert;
- b. Hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd;
- c. De wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

stap 2 : Normatieve parkeerbehoefte

De normatieve parkeerbehoefte wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling te vermenigvuldigen met de parkeernormen uit bijlage 2 uit de *Parkeernota Peel en Maas*. De normatieve parkeerbehoefte per functie (onderdeel) wordt afgerond op één cijfer achter de komma

stap 3: Maatgevende parkeerbehoefte

Wanneer twee (of meerdere) functies gebruik maken van dezelfde parkeervoorziening(en) is het niet (altijd) noodzakelijk om de som van het aantal parkeerplaatsen van de verschillende functies aan te leggen. Vaak kan gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen plaatsvinden. De mate waarin gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen kan plaatsvinden is afhankelijk van in hoeverre de gecombineerde parkeervraag van de verschillende functies in tijd gezien samenvalt. De maatgevende parkeerbehoefte (het moment met de hoogste gesommeerde parkeerbelasting van alle aanwezige functies) wordt bepaald aan de hand van de normatieve parkeerbehoefte (stap 2) en aanwezigheidspercentages afkomstig uit CROW-publicatie 317. De maatgevende parkeerbehoefte wordt afgerond op één cijfer achter de komma.

Om later te kunnen beoordelen of het ruimtelijk initiatief voldoende parkeerplaatsen realiseert die openbaar toegankelijk zijn ten behoeve van bezoekers wordt bij de functiegroep wonen de maatgevende parkeerbehoefte uitgesplitst naar: bewoners en bezoekers parkeerplaatsen.

stap 4: Parkeereis

De voorlopige parkeereis wordt afgerond op hele getallen. In de meeste situaties zal de parkeereis gelijk zijn aan de maatgevende parkeerbehoefte. Bij een overschot aan parkeercapaciteit op eigen terrein en bij de vervangende nieuwbouw is het anders. Overschot parkeercapaciteit op eigen terrein In de huidige situatie kan al sprake zijn van een overschot (of tekort) aan parkeerplaatsen op eigen terrein. Door middel van een parkeerbalans kan de initiatiefnemer aantonen dat sprake is van een overschot aan parkeerplaatsen.

stap 5: Parkeerbalans

Om aan te tonen dat een ontwikkeling in voldoende parkeercapaciteit voorziet moet een parkeerbalans opgesteld worden. In de parkeerbalans wordt de parkeereis en het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd met elkaar vergeleken. Wanneer sprake is van een positief parkeersaldo (parkeeraanbod > parkeereis) kan een positief parkeeradvies worden afgegeven. Als het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager is dan de definitieve parkeereis zal de initiatiefnemer in eerste instantie moeten bekijken of door een optimalisatie van het plan (minder bouwvolume en/of aanleg meer parkeerplaatsen) alsnog aan de parkeereis kan worden voldaan.

5.8.1 deellocatie 1

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1 is geent op de transformatie van de bestaande bebouwing. De locatie blijft de bestemming 'Horeca' houden waarbij de bedrijfswoing komt te vervallen. Een deel van de locatie met bestemming 'Horeca' wordt omgezet naar kantoren. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaande bebouwing.

Parkeerbehoefte per functieonderdeel – bestaande situatie :

De parkeernorm voor een woning buiten centrum bedraagt 2,0 parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor een cafe buiten centrum (rest bebouwde kom) bedraagt 7,0 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Het bvo van het cafe bedraagt 117 m2. De parkeerbehoefte bedraagt 8,19 parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor een bioscoop/zaal buiten centrum (rest bebouwde kom) bedraagt 9,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Het bvo van de zaal bedraagt 435 m2. De parkeerbehoefte bedraagt 52 parkeerplaatsen.

In totaal, bedraagt de parkeerbehoefte voor de bestaande functies 62 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte planvoornemen deellocatie 1:

De parkeernorm voor een café buiten centrum bedraagt 7,0 parkeerplaatsen per 100 m2. Het bvo van het café bedraagt 279 m2. De parkeerbehoefte bedraagt 19,53 parkeerplaatsen.

De parkeernorm voor een kantoor zonder balie en buiten centrum bedraagt 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Het bvo van het kantoor bedraagt 470 m2. De parkeerbehoefte bedraagt 12,22 parkeerplaatsen.

In totaal, bedraagt de parkeerbehoefte voor de nieuwe functies 32 parkeerplaatsen.

Parkeereis:

Als gevolg van de functiewijziging neemt de parkeerbehoefte af met 20 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans:

Er is sprake van een positief parkeersaldo.

Conclusie:

Vanuit aspect Parkeren zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1.

5.8.1 deellocatie 2

Initiatief:

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2 betreft wijziging bestemming van een bestaand pand van 'Dienstverlening, waaronder begrepen kantoren' naar 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet niet in de nieuwbouw of toename van de bestaand bebouwing.

Parkeerbehoefte – bestaande situatie:

De parkeernorm voor een kantoor buiten het centrum (rest bebouwde kom) bedraagt 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Het bvo van het kantoorpand bedraagt 260 m2. De parkeerbehoefte van dit kantoor bedraagt 7 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte planvoornemen deellocatie 2:

De parkeerbehoefte voor een woonhuis buiten het centrum bedraagt 2,0 parkeerplaatsen.

Parkeereis:

Als gevolg van de functiewijziging neemt de parkeerbehoefte af met 5 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans:

Er is sprake van een positief parkeersaldo.

Conclusie:

Vanuit aspect Parkeren zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 2.

6. Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2010. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan met betrekking tot de deellocatie 1 en deellocatie 2 is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het planvoornemen levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit zowel ruimtelijk als maatschappelijk. Planschade als gevolg van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is dan ook niet te verwachten. Tussen de gemeente Peel en Maas en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten op basis van het bepaalde in art. 6.4 Wro, waarmee zeker wordt gesteld dat het planvoornemen geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën zal hebben. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen met betrekking tot de deellocatie 1 en deellocatie 2 is getoetst aan het vigerende beleid en is daarmee in overeenstemming. Met de voorgenomen wijzigingen wordt een grote bijdrage geleverd aan de verbetering van de omgevingskwaliteit, zowel ruimtelijk als maatschappelijk. Het wijzigingsverzoek zal verder de procedure ex artikel 3.1 Wro doorlopen.

Het planvoornemen is besproken met meerdere eigenaren van nabijgelegen woningen/percelen. Alle gesproken omwonenden zijn positief over de plannen. Er zijn geen suggesties gedaan om de plannen op een andere manier in te vullen. Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

8. Communicatieparagraaf

Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.8 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp-respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

b. Ontwerp:

1e ter inzage legging (bestemmingsplan)

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad en 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)

d. Beroep:

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Het vooroverleg met diensten van rijk, provincie en gemeente:

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is voor zover van toepassing, overleg gevoerd met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Gebaseerd op de gewenste ontwikkeling is in dit geval alleen met de gemeente vooroverleg gevoerd en geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen het vigerende beleid van de gemeente en provincie past. Dit kan ook geconcludeerd worden op basis van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

Nutsbedrijven zijn niet afzonderlijk aangeschreven. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is beoordeeld of er afzonderlijke belangen in het geding zijn. Dit is voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.