

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 28 oktober 2025
Voorstel: 2025-065

Zaaknummer: 1894/2025/3202175
Documentnummer: 1894/2025/3233228
Datum collegebesluit: 9 september 2025

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Herontwikkeling De Pas te Helden'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het "TAM-IMRO omgevingsplan 'Herontwikkeling De Pas te Helden'" IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22Y-VG01, vast te stellen.

Inleiding

In de bebouwde kom van Helden, aan de Averbodestraat, ligt de voormalige basisschool de Pas. In 2022 zijn de leerlingen van de Pas verhuist naar de nieuwe locatie: KC Natuurtalent en is gewerkt aan een herontwikkeling van deze locatie. Op 19 april 2022 heeft het college de kaders voor deze herontwikkeling vastgesteld, de herinvulling zal uit sociale huurwoningen bestaan. In de tussentijd heeft het schoolgebouw nog tijdelijk uitkomst geboden aan het (Agora) buurtcollege. Inmiddels is met ingang van het huidige schooljaar het buurtcollege ook verhuist naar een nieuwe locatie, is het gebouw definitief leeg komen te staan en is reeds begonnen met de sloop.

Met de woningbouwcorporatie 'Wonen Limburg' is een intentieovereenkomst gesloten en is samen de planvorming verder uitgewerkt. In combinatie met een uitgebreide omgevingsdialoog heeft het ontwerp vorm gekregen, wat resulteert in 20 sociale huurwoningen. Het plan krijgt een mix van 10 levensloopbestendige woningen en 10 eengezinswoningen. Het belangrijkste uitgangspunt was om het bestaande waardevolle groen te behouden en in te passen in het ontwerp. Het woningbouwprogramma, bestaande uit een mix van sociale huurwoningen, sluit goed aan bij de behoefte in Helden. Met deze herontwikkeling krijgt de Pas een nieuwe, toekomstbestendige invulling binnen een mooie groene omgeving.

Het ontwerp- omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 7 juli 2025 tot en met 18 augustus 2025. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het omgevingsplan wordt de beoogde herontwikkeling met 20 sociale huurwoningen juridisch- planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*
De locatie 'De Pas' ligt in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', onderdeel van het Omgevingsplan Peel en Maas en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de locatie voorzien van een bouwvlak met de maatvoerings- aanduiding 'maximum bouwhoogte: 3 m' en 'maximum goothoogte: 3 m' en geldt de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4'.

Conform artikel 17 uit het vigerende bestemmingsplan (onderdeel van het Omgevingsplan Peel en Maas) is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

- 1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO omgevingsplanprocedure*
Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Op dit moment verwerkt de gemeente wijzigingen doormiddel van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden.

De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplan- wijziging) en is juridisch bindend. De wijzigingen van het Omgevingsplan die doormiddel van de TAM mogelijk worden gemaakt moeten voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas

- 1.3 *De herontwikkeling van De Pas draagt bij aan de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie Peel en Maas en de kaderstelling Ruimte.*
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Helden, in het kader van de herontwikkeling van de Pas. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan verschillende opgaven van Peel en Maas.

Het is een herstructureringslocatie binnen de kern die een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgt. De behoefte naar sociale huurwoningen in Helden is groot en deze invulling draagt sterk bij aan gemaakte prestatieafspraken met het rijk. Er is gekozen om alle bestaande, waardevolle groene elementen (bomen en struiken) te behouden en te gebruiken als raamwerk voor het ontwerp. Daarmee wordt volwassen groen beschermt en benut waardoor de wijk meteen klimaatadaptief wordt ingericht en hittestress gereduceerd wordt. De groene omgeving nodigt tevens uit om te bewegen en te ontmoeten. De ontwikkeling is in dialoog met de omgeving vormgegeven en past bij de schaal van de omliggende bebouwing. De herontwikkeling van de Pas draagt daarmee sterk bij aan de doelstellingen en opgaven zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas en Kaderstelling Ruimte.

- 1.4 *Er is sprake van een Evenwichtige Toebedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)*
Ten behoeve van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is een uitgebreide toelichting opgesteld waarin gemotiveerd is dat er voldaan wordt aan een evenwichtige toebedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze vereiste komt voort uit artikel 4.2 eerste lid van de Omgevingswet, waarin staat dat gemeenten ervoor moeten zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot ETFAL. Bij wijzigingen van het omgevingsplan geldt deze motivatieplicht ook, waarbij rekening gehouden wordt met alle betrokken belangen en o.a. de instructieregels zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Uit de bij deze wijziging van het omgevingsplan horende toelichting incl. verschillende onderzoeken blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd is.

- 1.5 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg*
In artikel 2.2 van de Omgevingswet is een algemene verplichting neergelegd dat bestuursorganen overleg voeren, met elkaars belangen rekening houden en zo nodig onderling afstemmen. Om die reden is onderhavig TAM- omgevingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg. Er zijn geen provinciale belangen in het geding, waardoor de provincie geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen of zienswijzen en akkoord is met het plan.
- 1.6 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c Omgevingsbesluit) en legt het ontwerp omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.
- Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de gemeente en Wonen Limburg de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 6.3 van de toelichting bij het omgevingsplan is de omgevingsdialoog nader toegelicht.
- 1.7 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit dient een ontwerp omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Gedurende de inzagetermijn die op 18 augustus 2025 is afgelopen zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

Financiën

Op 27 juni 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor deze herontwikkeling vastgesteld, inclusief het besluit om het tekort van € 17.000 te dekken uit het huisvestingsfonds. Het vaststellen van het omgevingsplan heeft geen financiële consequenties.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn geen bijzondere juridische afwegingen gemaakt. De regeling voor eventuele nadeelcompensatie is hierop van toepassing.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is doormiddel van een uitgebreide omgevingsdialoog besproken met de buurt, inclusief de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3 van de toelichting;
- Daarnaast is op de website en via de social- media kanalen van de gemeente Peel en Maas actief gecommuniceerd over de planvorming en de voortgang;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het TAM-IMRO Omgevingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Regels TAMOP De Pas
 - o Bijlage - Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Verbeelding TAMOP De Pas
- Toelichting TAMOP De Pas
 - o Bijlage - Bodemonderzoek verkennend
 - o Bijlage - Akoestisch onderzoek
 - o Bijlage - Stikstofdepositieonderzoek
 - o Bijlage - Bomen effect analyse
 - o Bijlage - Quickscan flora en fauna
 - o Bijlage - Omgevingsdialoog
 - o Bijlage - Stedenbouwkundig plan
 - o Bijlage - Technische tekening
 - o Bijlage - Quickscan Bureau Meervelt