

**Bestemmingsplan  
'Ringovenpark ongenummerd Panningen'**

# **Bestemmingsplan 'Ringovenpark ongenummerd Panningen'**

## **Toelichting**

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

Versiedatum 08 - 05 - 2023

NL.IMRO.1894.BPL0295-VG01

## Inhoudsopgave

|              |                                                               |    |
|--------------|---------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1. | Inleiding .....                                               | 5  |
| 1.1.         | Aanleiding.....                                               | 5  |
| 1.2.         | Het plangebied .....                                          | 5  |
| 1.3.         | Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan ..... | 7  |
| 1.4.         | Leeswijzer .....                                              | 7  |
| Hoofdstuk 2. | Gebieds- en projectprofiel .....                              | 8  |
| 2.1.         | Gebiedsprofiel .....                                          | 8  |
| 2.2.         | Planprofiel .....                                             | 9  |
| Hoofdstuk 3. | Beleidskader .....                                            | 11 |
| 3.1.         | Rijksbeleid .....                                             | 11 |
| 3.2.         | Provinciaal beleid .....                                      | 13 |
| 3.3.         | Regionaal beleid .....                                        | 17 |
| 3.4.         | Gemeentelijk beleid .....                                     | 18 |
| Hoofdstuk 4. | Planologische- en milieuaspecten .....                        | 23 |
| 4.1.         | Milieueffectrapportage .....                                  | 23 |
| 4.2.         | Archeologische en cultuurhistorische waarden .....            | 23 |
| 4.3.         | Verkeer en parkeren .....                                     | 25 |
| 4.4.         | Bedrijven en milieuzonering .....                             | 28 |
| 4.5.         | Waterparagraaf .....                                          | 30 |
| 4.6.         | Natuur .....                                                  | 33 |
| 4.7.         | Geluid .....                                                  | 37 |
| 4.8.         | Luchtkwaliteit .....                                          | 38 |
| 4.9.         | Bodem .....                                                   | 39 |
| 4.10.        | Externe veiligheid .....                                      | 41 |
| 4.11.        | Kabels, leidingen en straalpaden .....                        | 42 |
| Hoofdstuk 5. | Uitvoerbaarheid .....                                         | 43 |
| 5.1.         | Economische uitvoerbaarheid.....                              | 43 |
| 5.2.         | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                        | 43 |
| Hoofdstuk 6. | Juridische planbeschrijving.....                              | 45 |
| 6.1.         | Onderdelen bestemmingsplan .....                              | 45 |
| 6.2.         | Toelichting op de verbeelding.....                            | 45 |

|      |                                  |    |
|------|----------------------------------|----|
| 6.3. | Toelichting op de regels .....   | 45 |
|      | Bijlagen bij de toelichting..... | 47 |

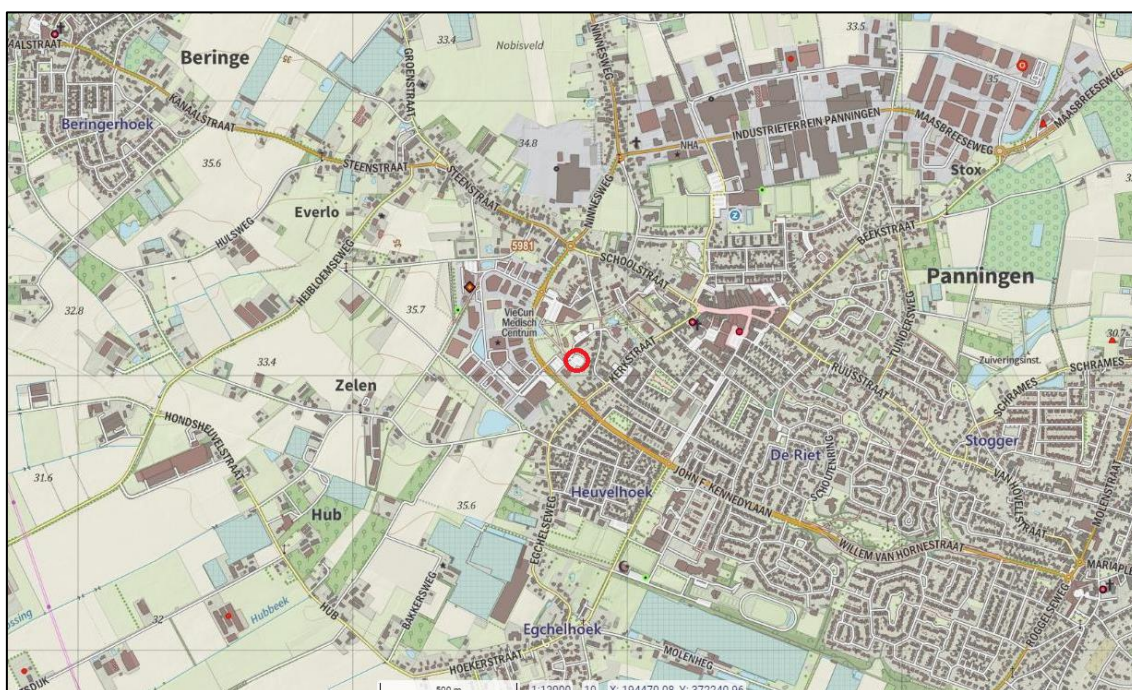
# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 19 wooneenheden. Het gebouw is geprojecteerd ter plaatse van het huidige parkeerterrein bij het voormalige bank kantoor.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk is in de vorm van dit bestemmingsplan.

Dit nieuwe bestemmingsplan 'Ringovenpark ongenummerd Panningen' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels en deze toelichting. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

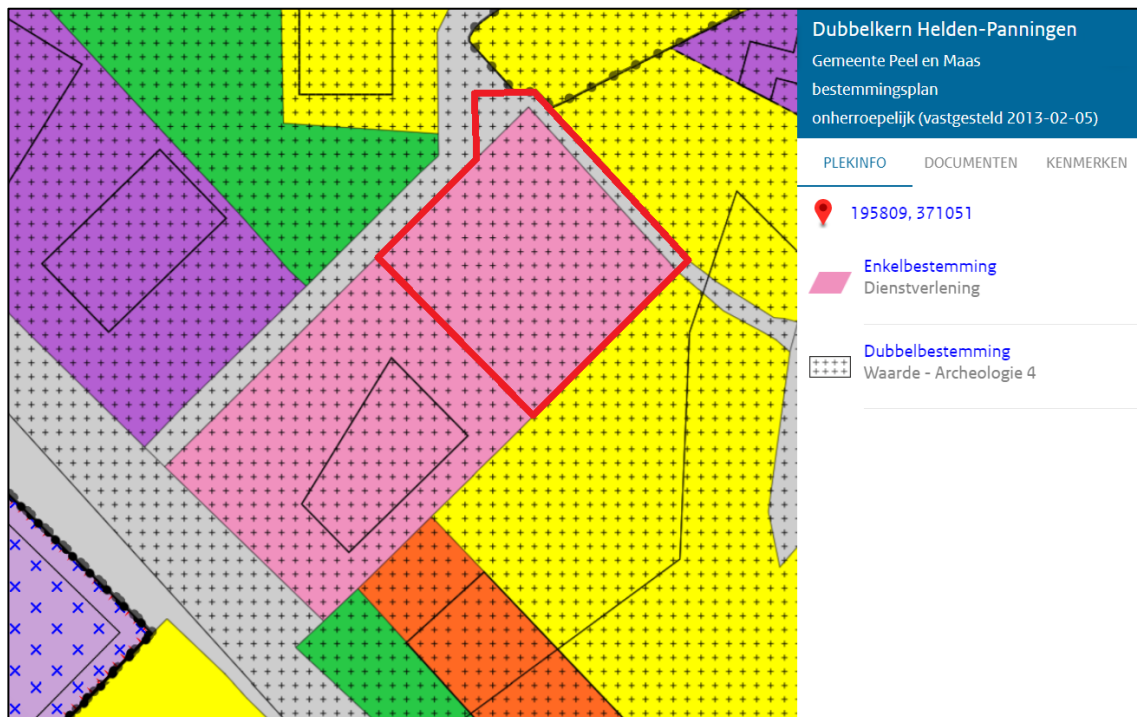
## 1.2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ringovenpark, op het parkeerterrein achter het voormalige bankgebouw aan de John F. Kennedylaan 95 in de kern Panningen (gemeente Peel en Maas). Het betreffende perceel binnen het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden,

sectie H, nummers 3333 (ged.), 3417 (ged.), 3419 (ged.) en 3420 (ged.). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.840 m<sup>2</sup>.



Luchtfoto met kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlijnd)



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (plangebied rood omlijnd)

### **1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” en “Parapluplan Parkeernota Peel en Maas”. Het heft de enkelbestemming ‘Dienstverlening’. Dat betekent dat deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening (waaronder begrepen kantoren). Het plangebied is verder voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ ter bescherming en instandhouding van archeologische waarden.

Het voormalige bankkantoor is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen een hoofdgebouw mag worden opgericht met een maximum goot- en bouwhoogte van 9 meter. Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het gedeelte zonder bouwvlak.

Het parapluplan “Parkeernota Peel en Maas” regelt de toekenning van parkeernormen aan initiatieven. In paragraaf 4.3 is hier nader op ingegaan.

Het planvoornemen betreft de bouw van een appartementengebouw met maximaal 19 wooneenheden. Dit bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, omdat de bestemming de woonfunctie niet toestaat en omdat er geen bouwvlak is geprojecteerd in het plangebied. Om de beoogde planontwikkeling te faciliteren is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

### **1.4. Leeswijzer**

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Peel en Maas opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: o.a. milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) en in hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving beschreven.

## Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

### 2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in de kern Panningen. De kern bevat zo'n 7.500 inwoners. De kern vormt met Helden een dubbelkern en is de grootste kern van de gemeente Peel en Maas. De ontwikkeling vindt plaats in het westen van Panningen, in het Ringovenpark. Dit park is gevormd rondom de voormalige ringovenfabriek (Rijksmonument), waar bakstenen en dakpannen werden gemaakt. Het laatste decennium zijn in dit park verschillende nieuwe gebouwen gerealiseerd met o.a. een basisschool, een medisch centrum en woningen in diverse typologieën. De fabriek zelf is getransformeerd naar een maatschappelijke functie (zorg).

Het Ringovenpark wordt aan de westzijde begrensd door de John F. Kennedylaan, die in een flauwe bocht loopt. Aan de andere zijde van deze weg bevindt zich een bedrijventerrein. Ten oosten van het park bevinden zich woningen, zowel gestapeld als grondgebonden.

Het plangebied zelf wordt aan de noordwestzijde begrensd door de straat Ringovenpark. De noord- en zuidoostgrens wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Ringovenstraat. De zuidoostzijde van het plangebied grenst aan het voormalige bankkantoor aan John F. Kennedylaan 95.



Foto vanaf Ringovenpark vanuit noordwestelijke richting (Bron: Google Streetview)



Foto vanaf Ringovenpark vanuit zuidwestelijke richting (Bron: Google Streetview)

## 2.2. Planprofiel

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 19 gestapelde woningen (appartementen). De appartementen zijn voorzien in één gebouw met 4 bouwlagen en plat dak, dat aan de straat wordt geprojecteerd. Door de knik in de straat is het gebouw wat betreft massa en vorm ook voorzien van een 'knik'. Aan de achterzijde zijn parkeerplaatsen voorzien.



Stedenbouwkundig plan (nieuwbouw in wit gebouw)

De entree voor voetgangers bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw. Op de begane grond bevinden zich tevens individuele bergingen. Aan de achterzijde zijn 67 parkeerplaatsen voorzien voor de toekomstige bewoners en bezoekers van de bewoners. Dit parkeerterrein wordt ook gebruikt door de bewoners van het naastgelegen te transformeren voormalige bankgebouw. De

ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats richting Ringovenpark aan de noordwestzijde van het plangebied, ter hoogte van de bestaande steeg tussen de Ringovenstraat en Ringovenpark. In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op parkeren en verkeer.



*3D-impressie vanuit noordwestelijke richting (Ringovenpark, met links de ontsluiting van het plangebied)*

Het plan omvat appartementen voor de doelgroep middensegment (middeldure koop tot € 350.000,- VON of huur) met een woonoppervlakte van circa 65 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Daarmee sluit het plan aan op de vraag conform een gemeentelijk woningmarktonderzoek. In paragraaf 3.1.2 is hier nader op ingegaan. De appartementen zijn via galerijen aan de achterzijde bereikbaar. De architectuur en goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op de directe stedenbouwkundige omgeving. Er is een maximale bouwhoogte beoogd van circa 16 meter (maximaal 4 bouwlagen boven maaiveld). Groen wordt geïntegreerd in en rond de nieuwbouw met belevingsgroen aan de voorzijde en bomen op het parkeerterrein. Ook worden voorzieningen t.b.v. hemelwater aangelegd. In paragraaf 4.5 is nader op het aspect water ingegaan.



*3D-impressie vanuit noordoostelijke richting (achterzijde)*

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

#### 3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 5 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording voor die ontwikkeling dient te bevatten aan de hand van een drietal opeenvolgende treden. Deze treden worden samen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

##### *Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking*

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 19 gestapelde woningen in het middensegment (koop of huur). In de huidige situatie is sprake van een parkeerterrein. Er is aldus sprake van een beoogde toename van 19 wooneenheden. De realisatie van 19 wooneenheden is op basis van actuele jurisprudentie een '*nieuwe stedelijke ontwikkeling*' in de zin van het Bro. Hierdoor is het vereist de behoefte aan deze ontwikkeling te beschrijven.

##### *Behoeftebeschrijving*

Op basis van het woningmarktonderzoek 'Thermometer woningmarkt Peel en Maas' (door het college van B&W vastgesteld op 6 september 2021) past dit planvoornemen binnen de

woningbehoefte van de gemeente. Het aantal alleenstaanden gaat namelijk flink stijgen in de gemeente de komende jaren - in lijn met het stijgende aantal 75+-ers. De bouw van het aandeel appartementen blijft echter achter bij de vraag. Dit geldt ook voor huurwoningen en levensloopbestendige woningen. De realisatie van dit appartementengebouw (met lift) past dan ook goed in de huidige kwalitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, omdat appartementen met lift ook geschikt zijn als levensloopbestendige woning (nul-tredenwoning). Op die manier wordt zowel de doelgroep alleenstaanden als senioren bereikt. In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 wordt hetzelfde geconcludeerd, namelijk dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink toenemen en dat deze trends niet goed aansluiten bij het bestaande aanbod. Dus ook op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte.

Uit hetzelfde woningmarktonderzoek blijkt dat er tevens veel behoefte is aan sociale huur en goedkope koop. Echter betekent dit niet dat er aan andere woningtypen geen behoefte is. Landelijk is bekend dat er een grote behoefte is aan woningen in het segment middenhuur. Daarom is op landelijk niveau de nationale bouw- en woonagenda opgesteld. Vervolgens zijn ook op provinciaal niveau afspraken gemaakt tussen het rijk, provincie Limburg en corporaties over het toevoegen van onder meer woningen in het middenhuursegment. Dit is vastgelegd in de provinciale prestatieafspraken uit oktober 2022. Deze zijn verder uitgewerkt in de woondeal Limburg die in maart 2023 is ondertekend.

Ook in Peel en Maas is er behoefte aan woningen binnen deze segmenten. Het woningmarktonderzoek uit 2021 is vertaald naar een woonagenda per kern. Hierin zijn alle harde en zachte plannen met een bepaalde mate van concreetheid opgenomen. Uit de woonagenda van Panningen blijkt dat er vanaf 2021, tot 2030 behoefte is aan ruim 50 woningen in het segment middenhuur. De boogde woningen van dit plan passen binnen die behoefte.

Op dit moment wordt het woningbehoefte onderzoek uit 2021 geactualiseerd. Dat onderzoek is nog niet definitief gereed, maar de eerste en voorlopige bevindingen wijzen erop dat de behoefte binnen de gemeente hoger is dan in het onderzoek uit 2021. Dat zal het geval zijn in alle segmenten, maar vooral in het betaalbare segment waar onder meer middenhuurwoningen onder vallen.

Kwantitatief gezien is geconcludeerd dat de marktruimte (minus harde plancapaciteit) bestaat uit 85 - 430 woningen. In het 'plus' scenario - dat uitgaat van het aantrekken van extra migratie-instroom en een beperkte uitstroom door gerichte woningbouw - is de marktruimte tussen 385 en 730 woningen. Dit geeft weer dat er genoeg marktruimte is voor nieuwe harde plannen in de gemeente Peel en Maas. Met dit bestemmingsplan is beoogd dit 'zachte plan' - voor de bouw van 19 appartementen - 'hard' te maken. Hiervoor is genoeg kwantitatieve ruimte en behoefte

## Conclusie

De conclusie is dat dit planvoornemen voor de bouw van maximaal 19 appartementen in het middensegment zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte van de gemeente en de kern Panningen voorziet. Kwalitatief gezien is er behoefte aan middeldure woningen die als nultredenwoningen met lift eveneens geschikt zijn voor bijvoorbeeld senioren.

Daarnaast is het Ringovenpark een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor onder andere wonen en dienstverlening en is het plan gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Ter bescherming van enkele nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

#### *Beoordeling plan*

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied voor windturbines van militair radarstation Volkel. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 114 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

#### *Algemeen*

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-07-2022).

#### *Wonen*

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt. Daarnaast zien we dat de

woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incurante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Volgens de huidige prognoses kunnen we ongeveer vanaf 2030 overschotten in de woningvoorraad verwachten. Lokaal zijn die er nu al of ontstaat dit overschot juist later. Getalsmatig zijn er voldoende woningen en liggen er meer dan genoeg plannen klaar. Kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig én verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te



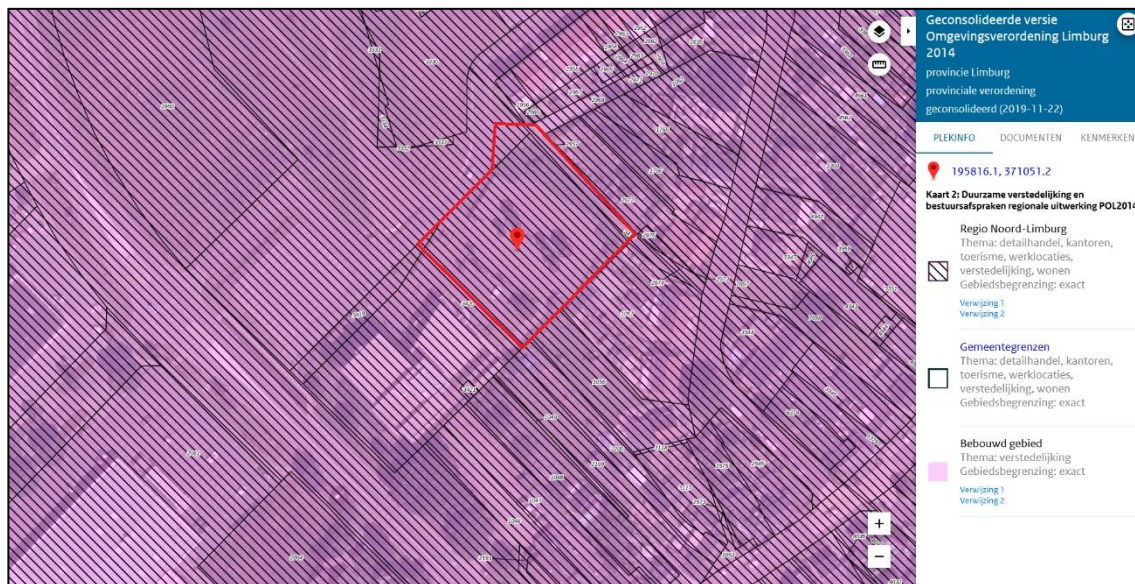
maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van verdichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande ruimtebeslag van de kern Panningen. Zoals uit de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt (paragraaf 3.1.2), is er binnen de gemeente en kern vraag naar de beoogde woningen. Appartementen met lift zijn als kansrijk aangemerkt in het meest recent uitgevoerde woningmarktonderzoek, zowel voor senioren als alleenstaanden. Dit plan voorziet dan ook in de bouw van dit type woningen binnen een kansrijk segment. Het plan past daarmee binnen de kaders van het POL2014 voor wat betreft het aspect bebouwd gebied, wonen en leefbaarheid.

### 3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

#### Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2, 2.2.3 en 2.4.2 van toepassing.



*Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (plangebied rood omlijnd)*

Het project is gelegen binnen 'Bebouwd gebied' in de regio Noord-Limburg. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

#### Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

#### Ad. 2: Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

#### Ad. 3: Artikel 2.4.2 Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In de (ontwerp) Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt (o.a.) artikel 2.4.2 gewijzigd in:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

#### Beoordeling plan

1. In dit geval is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Zoals in § 3.1.2 van deze toelichting is toegelicht is sprake van een duurzame verstedelijking, omdat het beoogde aanbod aansluit bij de lokale vraag (behoefte).

2. Met dit planvoornemen wordt niet voorzien in de herbenutting van leegstaande bebouwing. Het naastgelegen voormalige bankkantoor is getransformeerd. Het parkeerterrein wat bij dit bankgebouw hoorde betreft het plangebied van dit bestemmingsplan. In die zin wordt bestaande niet-gebruikte ruimte herbenut door de realisatie van een appartementengebouw en een achterliggend parkeerterrein dat zowel voor de bewoners van het getransformeerde bankgebouw als het nieuwe appartementengebouw zal worden gebruikt.
3. Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 19 appartementen. De toetsing aan het beleid van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg komt in § 3.3 aan bod. Zoals ook in ad 1 is beschreven wordt met dit plan in een behoefte voorzien. Binnen de regio is overeenstemming over dit planvoornemen. Beoogd is dit planvoornemen binnen 5 jaar na vaststelling te realiseren.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

### **3.3. Regionaal beleid**

#### **3.3.1. Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024**

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. In 2020 is de visie herijkt voor de periode 2020-2024. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

Ze zijn samen te vatten in:

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

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt.

Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. In de herijkte regionale structuurvisie wordt meer aandacht besteed aan kwaliteit dan aan kwantiteit. Alsook wordt de reductieopgave losgelaten en wordt er meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de nieuwbouw. Dat houdt echter niet in dat er ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd. In de regio zijn uitgangspunten

geformuleerd waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen.

#### *Beoordeling plan*

In de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2020-2024 wordt geconcludeerd dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink zal toenemen en dat deze trends niet goed aansluiten bij het bestaande aanbod. Op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte, omdat wordt ingezet op appartementen met lift. Deze zijn zowel kansrijk voor senioren als alleenstaanden, waardoor kan worden geconcludeerd dat dit plan voldoet aan het regionaal beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 die er onder andere in toeziet om de plancapaciteit terug te brengen en om de juiste woning op de juiste plek te krijgen (zie § 3.1.2 en § 3.4.3). Hiertoe wordt op regelmatige basis een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van het woningmarktonderzoek 'Thermometer woningmarkt Peel en Maas' (BSP, 20 mei 2021) past dit planvoornemen binnen de woningbehoefte van de gemeente. Het aantal alleenstaanden gaat namelijk flink stijgen in de gemeente de komende jaren - in lijn met het stijgende aantal 75+-ers. De bouw van het aandeel appartementen blijft echter achter bij de vraag. Dit geldt ook voor huurwoningen en levensloopbestendige woningen. De realisatie van dit appartementengebouw (met lift) past dan ook goed in de huidige kwalitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, omdat appartementen met lift ook geschikt zijn als levensloopbestendige woning (nul-tredenwoning). Op die manier wordt zowel de doelgroep alleenstaanden als senioren bereikt.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1. Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen**

Op 31 maart 2015 heeft de gemeenteraad de "Structuurvisie kernen en bedrijventerrein" vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het beleid voor de bebouwde kom van alle elf de kernen en de bedrijventerreinen in Peel en Maas, met uitzondering van Klavertje 4. In principe is de bebouwde kom daarbij de grens. In de structuurvisie zijn vier ruimtelijke hoofdkeuzes gemaakt, waarmee de gemeente gericht invulling wil geven aan haar identiteit als groene, dynamische plattelandsgemeente en rol binnen de regio:

- Kleinschalige en diverse woonmilieus;
- Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
- Goede bereikbaarheid;
- Innovatie en gebondenheid.

De woningmarkt moet goed gebalanceerd zijn. Sturing op aantallen is nodig om geen overschotten en marktverstoringen te krijgen. Tegelijk heeft de woningmarktbehoefte aan initiatieven om de 'markt' los te krijgen. In de structuurvisie zoekt de gemeente deze balans. De beleidsuitgangspunten voor wat betreft woningbouw zijn de volgende:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;

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

Panningen is in de structuurvisie aangemerkt als centrumdorp voor de gemeente Peel en Maas. Dat betekent dat er ruimte in het woningbouwprogramma zit om woningen te bouwen voor (een eventuele) extra opvang van nieuwe inwoners. Panningen zal door het voorzieningenaanbod in toenemende mate aantrekkelijk zijn voor ouderen, ook uit andere dorpen. Een ontspannen woonmilieu voor Panningen houdt daarom rekening met een accent op de huisvesting voor ouderen, in een kleinschalige mix met woningen voor andere doelgroepen.

Er zijn nog voldoende woningbouwlocaties beschikbaar in Panningen, zoals het Ringovenpark. Dat gebied is aangeduid als 'woningbouw in ontwikkeling'. Daarnaast kent Panningen een aantal herstructureringslocaties. Rondom het centrum van Panningen komt de komende jaren veel maatschappelijk vastgoed op de markt waarvoor een geschikte herinvulling wordt gezocht. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van cultuurhistorisch waardevolle panden. Met uitzondering van basisschool Panningen-Zuid en delen van de VMBO-locatie aan de Raadhuistraat zijn de meeste gebouwen behoudenswaardig en goed herinvulbaar met functies als wonen, kantoorfuncties of dienstverlening.



#### *Beoordeling plan*

Het Ringovenpark is inmiddels grotendeels bebouwd met o.a. appartementengebouwen, maar ook zorg en onderwijs. Wat dat betreft bevindt dit planvoornemen zich in een van de laatste fases van de gebiedsontwikkeling in dit gebied. Er worden appartementen met lift voorzien, waardoor zowel de doelgroep ouderen als alleenstaanden kan worden bereikt. Hiermee wordt doorstroming bevorderd en wordt ingespeeld op de actuele behoefte. Wat dat betreft voldoet dit plan aan de 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen'.

#### **3.4.2. Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018**

Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:

1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

#### *Beoordeling plan*

Het verzoek past in beginsel in artikel 6 van de beleidsregel woningbouwverzoeken: verzoeken met een maatschappelijke meerwaarde. Hierbij is getoetst aan de volgende aspecten:

- Juiste plek: er wordt met dit plan ingezet op een zogenaamde kansenlocatie. Dit zijn plekken die geen toekomstbestendige invulling hebben. Plekken waar verpaupering op de loer ligt, waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp onder druk komt te staan. Hierbij is de doelstelling dat bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Op deze locatie was sprake van ongewenste leegstand. Het voormalige bankkantoor wordt daarom gezien als een kansenlocatie. Het omvormen van het bankgebouw en het bijbehorende parkeerterrein naar woningen past helemaal in onze doelstelling hergebruik en het voorkomen van leegstand.
- Juiste type: de 19 nieuwbouw appartementen zullen worden gerealiseerd in het middensegment (huur of koop). Volgens het woningmarktonderzoek is in Panningen met name behoefte in het betaalbare segment waar onder meer middenhuurwoningen onder vallen. Dit planvoornemen voorziet hierin.
- Juiste kwaliteit: De woningen die de gemeente Peel en Maas wil toevoegen moeten van de juiste kwaliteit zijn. Dat wil zeggen dorpse uitstraling, duurzaam, levensloopbestendig en

een goed leefcomfort. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in een reeks constructieve gesprekken met de initiatiefnemer, de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (ARK). Het definitieve plan zal nog voor goedkeuring voorgelegd worden aan de ARK. Wanneer de plannen voldoende concreet zijn, zal het plan ook voorgelegd worden aan VAC Wonen Venlo. Zij beoordelen de plannen o.a. aan levensloopbestendigheid en goed leefcomfort. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit en het goede leefcomfort geborgd.

### **3.4.3. Waardenoriëntatie en kaderstelling ‘thema’s ruimte en economie’**

De gemeente Peel en Maas heeft in november 2017 het beleidsstuk ‘Waardenoriëntatie en kaderstelling voor de thema’s ruimte en economie’ opgesteld. In het beleidsstuk zijn de kaders gesteld voor de belangrijke aspecten ruimte en economie, door inbreng van inwoners, ondernemers en gemeenschappen. Voor het aspect ruimte zijn de programmadoelen ‘Vitale leefomgeving’ en ‘Beheer fysieke leefomgeving’ uitgewerkt in omgevingsdoelen. Het zelfde is gedaan voor het aspect economie, waarbij de programmadoelen ‘Toekomstbestendige economie’ en ‘Ondernemen en promotie’ zijn uitgewerkt. Voor het plangebied zijn de volgende programmadoelen relevant:

#### *Programmadoel 6 : Wonen duurzaam in balans*

- 6.1: De juiste woning: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming. We hebben op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. We staan voor een duurzaam woningbestand waarin we op een voorwaardescheppende manier kwalitatief zorgen voor een passend woonaanbod voor iedereen en daarmee de leefbaarheid van onze dorpen op peil houden. Kernwoorden hierbij zijn dorps, levensloopbestendig en duurzaam. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Zowel in de huur als de koopsector zijn er kwalitatief slechtere woningen in de voorraad, die niet meer voldoen aan de huidige eisen voor wat betreft bijvoorbeeld duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Om, gelet op de demografische ontwikkelingen, in te spelen op de vraag van morgen faciliteren wij initiatieven die gericht zijn op herstructurering/verdunding van de bestaande voorraad. We laten de beperkte nieuwbouw hier op aansluiten met het oog op het juiste type woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het eigenaarschap voor verduurzaming en levensloopbestendig maken van de woning ligt in eerste instantie bij de particuliere eigenaar / woningcorporatie. We stimuleren het (ver)bouwen van levensloopbestendige en duurzame woningen.
- 6.2: Het juiste aantal woningen: we brengen, met het oog op morgen, in samenwerking met de gemeenschappen vraag en aanbod kwantitatief in overeenstemming. We staan, samen met de samenleving, voor een duurzaam woningbestand waarin er wordt gezorgd voor een passend woonaanbod voor iedereen. Daarmee wordt de leefbaarheid van onze dorpen op peil gehouden en wordt er ruimte gemaakt voor passende nieuwbouwplannen. De

plancapaciteit zal daarom worden afgestemd op de natuurlijke behoefte voor Peel en Maas. We geven daarmee uitvoering aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen. Hierin hebben we ons gecommitteerd aan de opgave om te zorgen voor een kwantitatieve woningvoorraad in balans en vraag en aanbod van woningen kwantitatief in evenwicht te brengen, met een evenwicht in 2030.

We bouwen voor de vraag van vandaag en sorteren voor op de demografische transitie van morgen. Dit alles met als doel vitale gemeenschappen te behouden. Wonen is slechts een middel in het belang van de vitaliteit en leefbaarheid van kernen. Iedere kern mag dan ook bouwen voor de eigen behoefte binnen de regionaal vastgestelde kaders. We gebruiken daarvoor het regionaal ontwikkelde afwegingskader, welke nog lokaal verder wordt aangevuld om invulling te geven aan deze opgave. Bij invulling van deze opgave is het dan ook belangrijk om genoeg ruimte te creëren om in te spelen op de goede vraag van morgen en goede initiatieven mogelijk te blijven maken. De opgave ligt er, de werkelijkheid buiten kan echter anders zijn. We gaan hier samen met partners concreet op inspelen. We willen flexibiliteit om continu te kunnen anticiperen op wat er buiten gebeurt.

- 6.3: We bouwen op de juiste plek: op duurzame locaties. Om de leefbaarheid en vitaliteit in de kernen te behouden bouwen we op de juiste plek: op duurzame locaties; die de identiteit van de dorpen en het landschap behouden en versterken; die uitgaan van hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging; op gezonde locaties die de waarden van groen, natuur en landschap respecteren.

#### *Beoordeling plan*

De 19 nieuwbouw appartementen zullen worden gerealiseerd in het middensegment (huur of middeldure koopsegment (tot € 350.000,- Vrij op naam)). Volgens het woningmarktonderzoek is in Panningen met name behoefte aan sociale huur en goedkope koop. Dit planvoornemen sluit hier grotendeels op aan. Daarnaast wordt met de beoogde appartementen met lift ingezet op de juiste doelgroepen, o.a. senioren en alleenstaanden. Ten slotte wordt met de realisatie van het appartementengebouw de gebiedsontwikkeling in Ringovenpark verder vorm gegeven, waarmee feitelijk invulling wordt gegeven aan de juiste plek op een duurzame locatie. De conclusie is dan ook dat het planvoornemen passend is in het kaderstellend beleid wat betreft de thema's ruimte en economie.

## **Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten**

### **4.1. Milieueffectrapportage**

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten.

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### *Beoordeling plan*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (aanmeldnotitie) opgesteld. Deze aanvraagnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

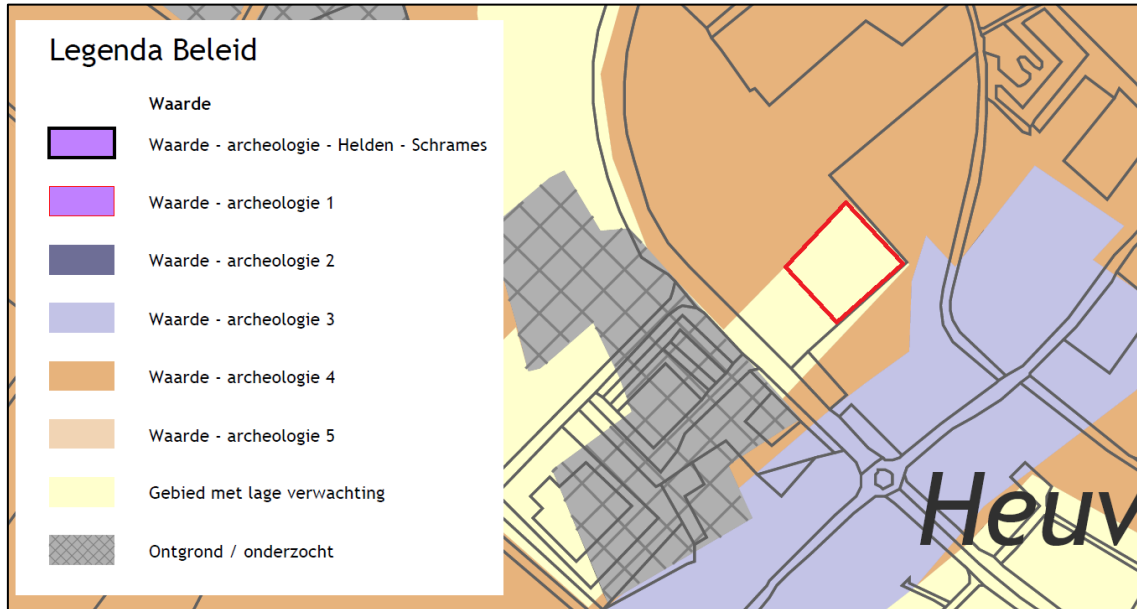
Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat er geen significant negatieve milieugevolgen worden verwacht en dat het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

### **4.2. Archeologische en cultuurhistorische waarden**

#### **4.2.1. Archeologie**

De zorg voor het bodemarchief is door de Monumentenwet en recentelijk de Erfgoedwet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente Peel en Maas beschikt over een Archeologische

beleidskaart (2015) met diverse categorieën (verwachtings)waarden en bijbehorende beleidsnormen voor het bepalen van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke plannen.



*Uitsnede Beleidskaart archeologie gemeente Peel en Maas (plangebied rood omlijnd)*

#### *Beoordeling plan*

Het plangebied is volgens de Beleidskaart gelegen in de categorie 'Gebied met lage verwachting'. De gemeente Peel en Maas stelt geen onderzoeksplicht in voor gebieden met een lage archeologische verwachting. De kans op sporen is in deze gebieden immers klein.

In het geldend bestemmingsplan 'Dubbelkern Panningen-Helden' is voor het plangebied (en haar omgeving) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Hiervoor geldt dat een onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte vanaf 250 m<sup>2</sup> en/of dieper dan 40 cm onder maaiveld.

In 2001 is een archeologisch onderzoek verricht in Ringovenpark. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen nader onderzoek geadviseerd wordt ter plaatse van het plangebied, omdat grote delen van het plangebied zijn afgegraven vanwege de ligging nabij de kleiverwerkende industrie.

Dit advies is echter niet meegenomen tijdens de ontwikkeling van de gemeentelijke beleidskaart van 2012. De archeologische dubbelbestemming is zodoende ook ten onrechte in het bestemmingsplan "dubbelkern Helden-Panningen" (2013) opgenomen. In maart 2019 is een adviesdocument opgesteld door ArchAeO waarin wordt aanbevolen om het plangebied 'Ringovenpark' in zijn geheel vrij te geven voor wat betreft het aspect archeologie.

Gezien vorenstaande is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' niet op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Er zijn dan ook geen belemmeringen vanuit archeologie voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

#### 4.2.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied net buiten Panningen lag, nabij een toenmalige steenfabriek en een molen. Bebouwing is volgens historische kaarten niet aanwezig geweest. De historische bebouwing van Panningen lag (en ligt) ten oosten van het plangebied. Het plangebied heeft in de huidige situatie weinig tot geen cultuurhistorische waarde, omdat het huidige parkeerterrein geen waardevolle cultuurhistorische kenmerken bevat.



*Topografische kaart ca. 1926*

Op basis van gemeentelijk en provinciaal kaartmateriaal is te herleiden dat de Kerkstraat een weg is uit de periode voor 1806. In de Ringovenstraat ten oosten van het plangebied zijn enkele oude woningen gesitueerd, alsook een oud kapelletje. Voor het overige zijn er geen relevante cultuurhistorische lijnen of objecten aangegeven op provinciaal kaartmateriaal. Het plangebied bevat geen cultuurhistorische waarden.

#### *Beoordeling plan*

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het plangebied of haar omgeving.

### 4.3. Verkeer en parkeren

#### 4.3.1. Parkeren

In 2018 heeft de gemeente Peel en Maas de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' vastgesteld met als doel bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen de parkeerbehoefte te kunnen bepalen en hiermee de bereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente te waarborgen.

Met het parapluplan Parkeernota Peel en Maas is de nota juridisch-planologisch verankerd. In de nota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de plaatselijke situatie van de gemeente Peel en Maas.

Per woningbouwtype en afhankelijk van het gebied (centrum, rest bebouwde kom of buiten bebouwde kom) gelden er volgens de nota de volgende verschillende parkeernormen.

Met het planvoornemen is beoogd maximaal 19 woningen te realiseren in het middensegment (middeldure koop (tot € 350.000,00 VON) of huur). Conform de nota parkeernormen Peel en Maas geldt normaliter een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid. Hierin zit ook een aandeel voor het parkeren voor bezoekers. Voor het nieuwe woongebouw is met deze norm van 1,8 parkeerplaats per wooneenheid gerekend.

Voor de 39 studio's van kleinere omvang voor onder andere alleenstaanden dan wel eenpersoonshuishoudens wordt afgeweken van deze norm. Gelet op deze doelgroep is het reëel om af te wijken van deze parkeernorm, en uit te gaan van de parkeernorm volgens de CROW publicatie 381. Hierin is een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per studio opgenomen. Daarnaast wordt verwacht dat er meer gebruik wordt gemaakt van de fiets, gelet op de korte afstand tot de voorzieningen (huisarts, tandarts, sportschool, supermarkt) en het centrum. Bovendien is in de directe nabijheid een bushalte aanwezig, waardoor het gebruik van openbaar vervoer makkelijk toegankelijk is.

Hieruit volgt  $(39 \times 1,2 = 46,8) + (19 \times 1,8 = 34,2) = 81$  parkeerplaatsen. Het parkeerterrein aan de achterzijde wordt ingericht met 67 parkeerplaatsen. Aan de Ringovenpark, nabij John F Kennedylaan, worden aanvullend 15 dwarsparkeerplaatsen aangelegd. Op deze wijze wordt aan de parkeernorm voldaan.



*Stedenbouwkundige planopzet*

Wat betreft fietsparkeren krijgt elke nieuwbouwappartement een individuele berging waar de bewoners hun fietsen kunnen stallen. Daarnaast wordt er een fietsenstalling gerealiseerd met

80 fietsparkeerplaatsen op het terrein die zijn bedoeld voor het transformatiegebouw. Ook worden er fietsparkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd op het terrein.

#### **4.3.2. Verkeer**

Het plangebied is goed bereikbaar. Het parkeerterrein zal te bereiken zijn via de bestaande aansluiting van de Ringovenpark, die vervolgens aansluit op de John F. Kennedylaan in het zuiden. Dit is een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Panningen. Door deze wijze van aansluiten ontstaat een logische doorstroming op het bestaande verkeersnet.

Conform CROW-publicatie 381 “Toekomstig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (december 2018) is de toekomstige verkeersgeneratie te berekenen conform deze landelijk geaccepteerde richtlijn. De locatie is gelegen in ‘weinig stedelijk’ gebied in de schil van het centrum conform het CBS. Voor het middensegment koop geldt dan een verkeersgeneratie kencijfer van 5,5 - 6,3 motorvoertuigbewegingen per etmaal per wooneenheid. Voor het middensegment huur geldt een verkeersgeneratie kencijfer van 0,8 - 1,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal per wooneenheid. Zodoende bedraagt de toename van het aantal motorvoertuigbewegingen in een bandbreedte van minimaal 15,2 tot maximaal 119,7 per etmaal.

Momenteel is een kantoor met baliefunctie de maatgevende functie die past binnen de huidige bestemming. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 13,5 voertuigen per 100m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte. Dit betekent, uitgaande van de bestaande vloeroppervlakte van ongeveer 2500m<sup>2</sup>, een bestaande planologische verkeersgeneratie van ongeveer 337 voertuigen per etmaal.

De parkeerplaats wordt in de toekomstige situatie gebruikt ten behoeve van zowel de nieuwbouw van 19 woningen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, als door de transformatie van de voormalige Rabobank in 39 studio's, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Zoals hiervoor is aangegeven, geldt voor de nieuwbouw een verkeersgeneratie van 120 voertuigen per etmaal. Voor de transformatie van het bestaande pand van de Rabobank geldt een verkeersgeneratie van 160 voertuigen per etmaal. De beide ontwikkelingen samen zorgen dus voor een verkeersgeneratie van 280 voertuigen per dag. Er is dus geen sprake van een toename van de verkeersintensiteit ten opzichte van het huidig planologisch kader, maar van een afname.

Daarnaast beschikken de wegen waarover het plangebied wordt ontsloten over voldoende capaciteit en profiel om het aantal voertuigbewegingen op te vangen. Bij de projectie van de in- en uitrit van het parkeerterrein is in het ontwerp rekening gehouden met de verkeersveiligheid bij de aansluiting op de bestaande weg. De in- en uitrit wordt parallel aan de reeds bestaande steeg voor langzaam verkeer gerealiseerd. Bij de uitvoering zal het verkeersveiligheidsaspect tevens worden meegewogen.

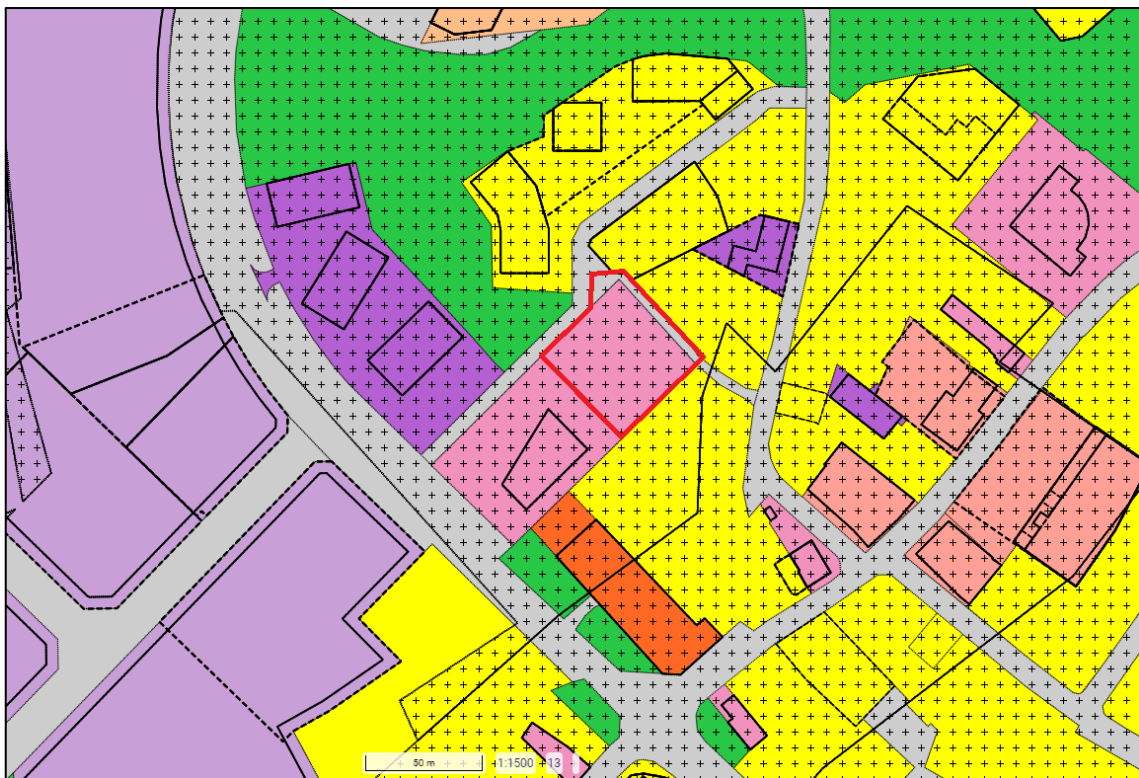
#### 4.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

##### *Toepassing plangebied*

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 19 wooneenheden op een parkeerterrein bij een voormalig bankgebouw met als huidige bestemming 'Dienstverlening'.



*Bestemmingen in de omgeving van het plangebied (rood omlijnd)*

De directe omgeving van het plangebied is te karakteriseren als een 'gemengd gebied', omdat er sprake is van een veelvoud aan verschillende functies. Zo zijn er appartementen en grondgebonden woningen aanwezig ten oosten en ten noorden van het plangebied. Het voormalige bankgebouw is eveneens naar de functie wonen gewijzigd. Ten westen van het plangebied is de vestiging van een drietal bedrijfspanden mogelijk. Ten (zuid)westen van de John F. Kennedylaan is een bedrijventerrein aanwezig, met o.a. een bouwmarkt, autobedrijf en een installatiebedrijf als meest nabijgelegen bedrijven. Aan de Ringovenstraat 34 is een slachterij en slagerij aanwezig en aan de Kerkstraat een tweetal horecabedrijven. Hierna zijn de ruimtelijk relevante niet-woonfuncties beschouwd in relatie tot de voornoemde VNG-publicatie met inachtneming van de vermindering van één afstandsstap.

#### Bedrijfsbestemmingen ten westen van plangebied

Ten westen van het plangebied zijn een drietal bouwvlakken aanwezig met de bestemming 'Bedrijf - 2'. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven en kantoren zonder baliefunctie in de milieucategorie 1 en 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot het plangebied is 10 meter, waardoor aan de afstand kan worden voldaan.

#### Bedrijventerrein John F. Kennedylaan

De bestemming 'Bedrijventerrein - 1' (die vigeert ter plaatse van de percelen op voorgaande afbeelding) laat bedrijven tot milieucategorie 2 toe. Daarnaast zijn er aanduidingen op de verbeelding aangegeven die enkele specifieke bedrijfstakken mogelijk maken. Zo is het meest nabijgelegen perceel aangeduid met de aanduiding 'bouwmarkt' en is ter plaatse een bouwmarkt aanwezig. Hiervoor geldt de milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand tot het plangebied - 80 meter - kan aan de richtafstand worden voldaan. Dat geldt ook voor het naastgelegen autobedrijf (milieucategorie 2), omdat de afstand 100 meter bedraagt.

#### Kerkstraat 68 en 70

Op deze twee adressen zijn een tweetal horecabedrijven aanwezig met een maximale horecacategorie 2. Dit betekent dat een restaurant of cafetaria (o.i.d.) kunnen worden geëxploiteerd. Hiervoor geldt de milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter. Hieraan kan worden voldaan.

#### Ringovenstraat 34

Op dit adres is een slachterij en slagerij aanwezig. Voor een slagerij geldt de milieucategorie 1 met de richtafstand van 0 meter. Hieraan kan worden voldaan. Voor een slachterij (fabrieksmatig) geldt de milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 34 meter, waardoor aan deze richtafstand kan worden voldaan.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de richtafstanden tussen de functie wonen binnen het plangebied en nabijgelegen niet-woonfuncties. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat inrichtingen niet in de bedrijfsvoering worden gehinderd. Het aspect

bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.5. Waterparagraaf**

### **4.5.1. Algemeen**

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

### **4.5.2. Waterbeleid**

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2022-2027'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem. Daarnaast geldt de Keur van Waterschap Limburg, waarin regels, uitgangspunten en overwegingen zijn opgenomen met betrekking tot het verwerken van hemelwater bij ruimtelijke projecten. Dit heeft te maken met 'waterneutraal bouwen'. Hiervan is sprake indien als gevolg van de verharding geen grotere lozing op het watersysteem wordt aangeboden dan in de situatie dat sprake is van onverhard.

In het hele beheersgebied van het waterschap, met uitzondering van het Heuvelland, wordt uitgegaan van een bui van 100 mm in 24 uur. Dit betekent dat een berging/infiltratie moet worden gerealiseerd die van een zodanige omvang is dat de hoeveelheid hemelwater die op het watersysteem wordt aangeboden niet groter is dan in de onverharde situatie. Bij de omvang van de benodigde berging/infiltratie mag rekening worden gehouden met de leegloop en de infiltratie gedurende 24 uur.

### **4.5.3. Watertoets**

Ten behoeve van dit planvoornemen is een watertoets uitgevoerd. De rapportage van deze watertoets is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en aanbevelingen.

#### *Huidige situatie*

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.840 m<sup>2</sup> en er is in de huidige situatie een parkeerterrein aanwezig. Het parkeerterrein uit klinkerverharding met groene afscheidingen en kleine groenperken. Naar schatting is er circa 915 m<sup>2</sup> groenvoorzieningen (onverhard) aanwezig in het plangebied.

### Bodem en grondwater

In het verkennend bodem- en asbestonderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is de bodemopbouw en geohydrologie beschouwd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Op basis van boorprofielen uit het archief van TNO blijkt dat de bodem nabij het plangebied is opgebouwd uit leem lagen afgewisseld met fijn tot grof zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Op basis van het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt de bovengrond voornamelijk te bestaan uit zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand. Onder de bestrating is tot ca. 0,5 m -mv een matig grove zandlaag aanwezig met daaronder een pakket bestaande uit matig grindhoudend puingranulaat. In de diepste boring, is tussen 2,20 m -mv en 4,5 m -mv, een zwak zandige leemlaag aangetroffen.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt  $\pm 32,0$  m +NAP, waardoor het grondwater zich op  $\pm 2,5$  m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in zuidoostelijke richting. Uit een bemonstering van een peilbuis in het plangebied op 5 juli 2022 is gebleken dat de grondwaterstand 3.6 -mv lag.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt ook niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

### Riolering

Aan de zijde van de Ringovenpark bevindt zich een vuilwaterriool, met een diameter van 300 mm. Dit vuilwaterriool is afkomstig van het gebied ten noorden van de planlocatie en watert af op een gemengd stelsel onder de John F. Kennedylaan. Ten noorden van de planlocatie onder de Ringovenpark ligt ook een hemelwaterriool. Het hemelwaterriool loost op een vijver die op circa 170 m ten noordwesten van de planlocatie ligt.

### *Toekomstige situatie*

In de toekomstige situatie wordt het plangebied bebouwd met maximaal 19 wooneenheden, in de vorm van appartementengebouw. Dit gebouw heeft een footprint van circa 635 m<sup>2</sup>. Daarnaast is een parkeerterrein voorzien, bergingen en tuin. Hiervan wordt een toekomstige verhardingsoppervlakte van circa 1.955 m<sup>2</sup> verwacht. Dit brengt de toekomstige verharding op circa 2.590 m<sup>2</sup>.

### Gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.

- De wateropgave baseren op het daadwerkelijk toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 2.590 m<sup>2</sup>.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 100 mm gerekend over het aantal m<sup>2</sup> (minimaal 50mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlakte).
- Wateropgave 259 m<sup>3</sup>.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk aan of kleiner dan 24 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 32,00 m +NAP (2,20 m -mv).
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.
- Geen gebruik uitlogende (bouw)materialen.

### Hemelwater

In de toekomstige situatie zal, net als in de huidige situatie, het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. Hierdoor wordt water bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt.

Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Om hemelwater binnen de planlocatie te kunnen verwerken kan net als in de huidige situatie water worden geborgen in of onder de bestratingen, bijvoorbeeld in de funderingslaag. Voor de bestratingselementen en funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand, waterdoorlatende bestrating en/of bergende bestratingselementen. Het vullen van het systeem kan op conventionele wijze middels kolken en verbuizing, waterdoorlatende verhardingsconstructies (steen of voeg), permeoblokken en/of lijn,-molgoten.

Het voordeel van een voorziening waarbij water wordt geborgen onder de bestrating is dat hiermee ook een groot infiltratieoppervlak wordt verkregen. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn.

In het verdere planproces worden keuzes m.b.t. de ondergrondse hemelwatervoorziening gemaakt en uitgewerkt conform de genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.

### Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders zijn. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en de eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5

x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 19 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod van ca. 5,7 m<sup>3</sup>/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

## **4.6. Natuur**

### **4.6.1. Algemeen**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

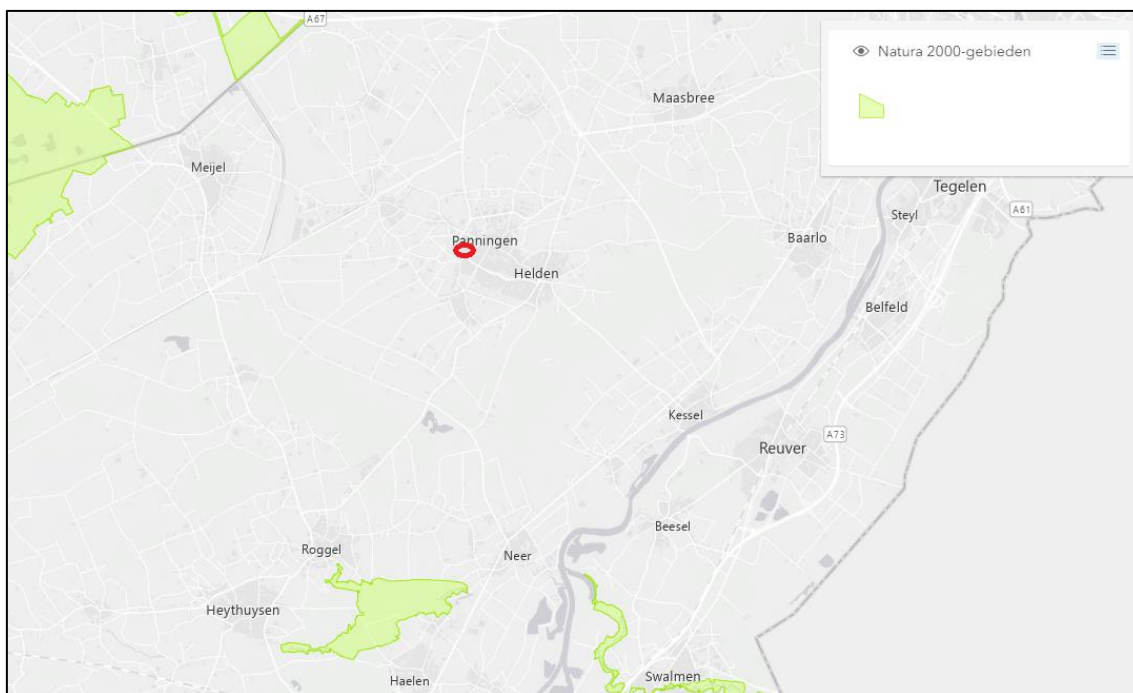
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

In dit kader is een inventarisatie beschermde natuurwaarden uitgevoerd. Doel van de inventarisatie is om te bepalen of het project mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

### **4.6.2. Gebiedsbescherming**

#### *Natura 2000*

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, bevindt zich op circa 6,7 km afstand ten noordwesten van het plangebied. Het Natura200-gebied Groote Peel ligt op ongeveer 8,3 km ten noordwesten van het plangebied.

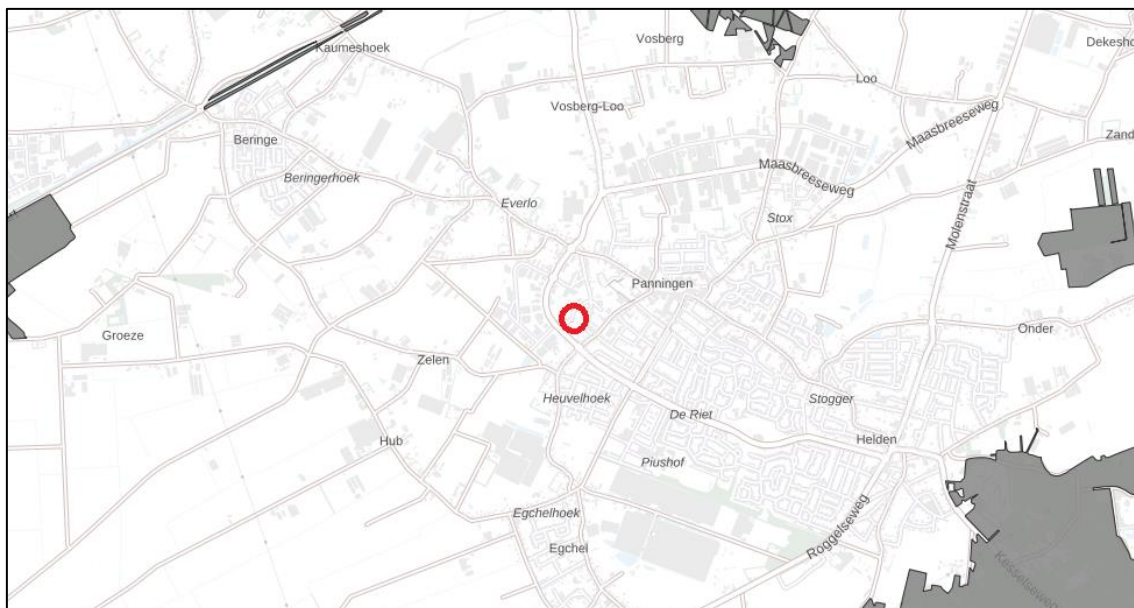


*Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 (plangebied rood omcirkeld)*

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand ( $\pm 6,7$  km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (nieuwbouw) niet te verwachten. Om zekerheid te bieden is een berekening van de stikstofdepositie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen stikstofdepositie te verwachten is op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt echter ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,9 km ten noordoosten van het plangebied. Het betreffen de Heldense bossen. Door de voorgenomen plannen in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.



*Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebied (in grijs NNN, plangebied rood omcirkeld)*

#### **4.6.3. Soortenbescherming**

Voor dit bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. De aanwezigheid van geschikte habitats op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. Tevens is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Uit navolgende tabel kan worden geconcludeerd dat geen aanvullend onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Wel is het in het algemeen, en in het bijzonder ten aanzien van een aantal soortgroepen (broedvogels algemeen, verblijfsplaatsen vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën), nodig om bij de realisatie van het plan de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht te nemen. In de quickscan flora en fauna zijn hiervoor een aantal aanbevelingen opgenomen.

| Soortgroep                   |                    | Geschikt habitat       | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen*                                                                                                                               |
|------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels                  | algemeen           | ja                     | ja                 | nee             | nee                  | werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, verwijderen van nestgelegen- heden buiten het broedseizoen of broed- vogelcheck voorafgaan aan werkzaam- heden |
|                              | jaarrond beschermd | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Vleermuizen                  | verblijfplaatsen   | aangrenzende bebouwing | mogelijk           | nee             | nee                  | aandacht voor toename verlichting op omliggende bebouwing                                                                                                   |
|                              | foerageergebied    | ja                     | nee                | nee             | nee                  | voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving                                                                                                     |
|                              | vliegroutes        | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Grondgebon- den zoogdie- ren | algemene soorten   | minimaal               | mogelijk           | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en verschil- lende muissorten                                                            |
| Amfibieën                    |                    | minimaal               | mogelijk           | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad                                                                   |
| Reptielen                    |                    | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Vissen                       |                    | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Libellen en vlinders         |                    | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Overige ongewervelden        |                    | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |
| Vaatplanten                  |                    | nee                    | nee                | nee             | nee                  | -                                                                                                                                                           |

\* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

#### 4.6.4. Zorgplicht

Bij de daadwerkelijke realisatie van het plan dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

#### 4.6.5. Conclusie

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is omdat zowel vanuit gebiedsbescherming als soortenbescherming is gebleken dat kan worden voldaan aan wet- en regelgeving.

## **4.7. Geluid**

### **4.7.1. Algemeen**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

### **4.7.2. Wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidszone van de J.F. Kennedylaan. Daarom is voor dit plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn bij het onderzoek tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Doctor Ariënstraat, Kerkstraat, Ringovenpark, Ringovenstraat, Sint Vincentiusstraat en Steenbakkersstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Ringovenpark de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB wordt overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen wordt niet doelmatig geacht. De Ringovenpark heeft een snelheidsregime van 30 km/uur waardoor geen hogere waarde aangevraagd kan worden. Voor het pand dient wel het akoestisch klimaat in het pand (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit verder worden uitgewerkt. Voor dit moment volstaat de conclusie dat maatregelen mogelijk zijn en het plan daarmee uitvoerbaar is.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal in het kader van het Bouwbesluit moeten worden aangetoond dat een binnenniveau van 33 dB kan worden behaald.

### **4.7.3. Industrielawaai**

Het plangebied ligt niet in een zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Evenmin liggen er geen bedrijven en andere niet-woonfuncties in de nabijheid die tot geluidoverlast zouden kunnen leiden.

### **4.7.4. Railverkeerslawaai**

Voor spoorweglawaai is het plan niet gelegen binnen de geluidszone een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijnen zijn namelijk gesitueerd op meer dan 11 km afstand van het plangebied.

#### **4.7.5. Conclusie**

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **4.8. Luchtkwaliteit**

#### **4.8.1. Algemeen**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

#### **4.8.2. Niet in betekenende mate (NIBM)**

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### **4.8.3. Goede ruimtelijke ordening**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

#### **4.8.4. Beoordeling plan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 19 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie een parkeerterrein aanwezig is. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat ten zuidoosten van het plangebied (ter plaatse van de John F. Kennedylaan 40 en 105 zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

#### **4.9. Bodem**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is in eerste instantie een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) uitgevoerd, omdat de locatie reeds een gevoelige bestemming bevat. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit historisch bodemonderzoek.

#### **4.9.1. Historisch bodemonderzoek**

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er mogelijk sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met mogelijke toegepaste ongedefinieerde fundatiematerialen. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen en asbest.

Om deze redenen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten en conclusies beschreven. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### **4.9.2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek**

##### *Verkennend bodemonderzoek NEN 5740*

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

##### *Verkennend onderzoek asbest*

In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie >20 mm geen asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm van de zintuiglijk verontreinigde bodem wel een asbestgehalte 3,8 mg/kg d.s. aangetoond. Het gehalte is ruim kleiner dan de helft van de hergebruikswaarde (50 mg/kg d.s.) waardoor het statistisch aannemelijk is dat ook in een nader onderzoekstraject de hergebruikswaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest.

In de puinlaag zijn zintuiglijk in de fractie >20 mm geen asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm van de volledige puinlaag geen asbestgehalten aangetoond. De puinlaag kan als onverdacht voor asbest worden beschouwd.

##### *Algemeen*

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

#### **4.9.3. Conclusie**

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, deels bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met

betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het puin dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest, met uitzondering van zeefwerk, geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

## **4.10. Externe veiligheid**

### **4.10.1. Algemeen**

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

### **4.10.2. Wettelijk kader**

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

#### Plaatsgebonden Risico (PR)

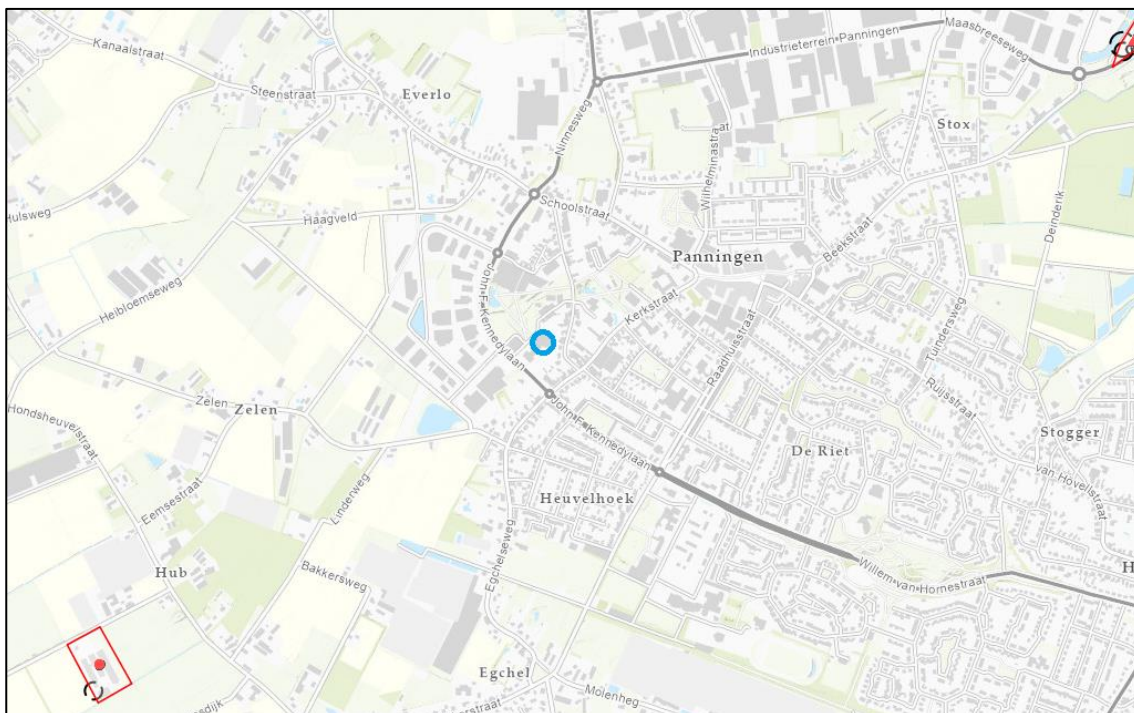
Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ( $PR 10^{-6}/jr$ ) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ( $PR 10^{-6}/jr$ ) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

#### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

### **4.10.3. Beoordeling plan**

Op basis van de Risicokaart (navolgende afbeelding) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Hiervan is geen sprake. Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.



*Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)*

#### 4.11. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

## **Hoofdstuk 5.        Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

#### **5.1.1. Exploitatieplan**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

In dit geval zijn de kosten voor de realisatie van het plan middels een anterieure overeenkomst verzekerd, waardoor wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

#### **5.1.2. Planschade**

##### *Algemeen*

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

##### *Beoordeling plan*

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro**

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan provincie Limburg en waterschap Limburg.

In het kader van samenspraak heeft de initiatiefnemer op 10 mei 2022 een dialoog met de omgeving gevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Naar aanleiding hiervan hebben de eigenaren en/of bewoners van het tegenovergelegen appartementengebouw Appelvink een mail (dd. 5-8-2022) gestuurd naar de gemeente Peel en Maas om hun zorgen over de beoogde nieuwbouw van 19 appartementen op het achtergelegen parkeerterrein van de voormalige Rabobank te uiten.

Uiteindelijk heeft initiatiefnemer van het nieuwbouwplan in het ontwerpproces (en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) met verschillende eigenaren en/of bewoners nabij het plangebied gesproken wat heeft geleid tot aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp.

#### *Bezonning*

Ten behoeve van de planvorming is nog een bezonningsstudie uitgevoerd (zie bijlage) naar de effecten van de bezonning van omliggende percelen door het woongebouw. Deze bezonningsstudie is ook getoond tijdens de omgevingsdialoog op 10 mei 2022. De bezonningsstudie maakt de schaduwwerking van het gebouw op de omliggende percelen en bebouwing zichtbaar. Hierbij is gekeken naar de ochtend-, middag- en avondzon op een maatgevende dag in alle vier de seizoenen. Hieruit blijkt dat het gebouw in de winter-, lente- en herfstperiode schaduwwerking geeft op een gedeelte van een nabij gelegen perceel. Het nieuwe woongebouw heeft geen schaduwwerking van de gevels van de woning. De schaduwwerking op (een gedeelte van) de tuin is van relatief korte duur. Hierdoor neemt de bruikbaarheid van deze plek niet onaanvaardbaar af. Deze schaduwwerking is inherent aan het wonen in de 'binnenstedelijke omgeving'.

#### **5.2.2. Inspraak- en zienswijzenprocedure**

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd.

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 20 januari 2023 tot en met 2 maart 2023 ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Er zijn gedurende bovengenoemde periode de drie zienswijzen ingediend. Een verslag van de zienswijzen en een reactie daarop zijn samengevat in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Ringovenpark Panningen'.

## **Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Onderdelen bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Ringovenpark ongenummerd Panningen' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Ringovenpark ongenummerd Panningen'.

### **6.2. Toelichting op de verbeelding**

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (BGT) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### **6.3. Toelichting op de regels**

#### **6.3.1. Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

#### **6.3.2. Bestemmingsregels**

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

##### *Verkeer – Verblijfsgebied*

De bestaande steeg ten noordoosten van het plangebied behoudt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Hier zijn primair wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan. Ook andere functies zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn hier toegestaan. Op deze

gronden zijn geen gebouwen toegestaan, anders dan nutsvoorzieningen of openbaar vervoervoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn onder bepaalde voorwaarden toegestaan, mits deze ten dienste staan van de onder de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

#### *Wonen - Gestapeld - 1*

De gronden waarop het nieuw te bouwen appartementengebouw zijn geprojecteerd krijgt - evenals de bijbehorende erven, tuinen en parkeervoorzieningen - de bestemming 'Wonen - Gestapeld - 1'. De regels sluiten aan op de andere gestapelde woonbestemmingen in het Ringovenpark. De woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd, rekening houdend met een maximale goothoogte en een maximum aantal bouwlagen.

### **6.3.3. Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene wijzigingsregels en overige regels. In de overige regels staan bepalingen over het voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

### **6.3.4. Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

## **Bijlagen bij de toelichting**

|                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1.</b>  | <b>Archeologisch bureauonderzoek RAAP</b>                  |
| <b>Bijlage 2.</b>  | <b>Watertoets Econsultancy</b>                             |
| <b>Bijlage 3.</b>  | <b>Stikstofdepositieberekening Econsultancy</b>            |
| <b>Bijlage 4.</b>  | <b>Quickscan Wet natuurbescherming Econsultancy</b>        |
| <b>Bijlage 5.</b>  | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Econsultancy</b> |
| <b>Bijlage 6.</b>  | <b>Historisch bodemonderzoek Econsultancy</b>              |
| <b>Bijlage 7.</b>  | <b>Verkennd bodemonderzoek Econsultancy</b>                |
| <b>Bijlage 8.</b>  | <b>Omgevingsdialoog PPO</b>                                |
| <b>Bijlage 9.</b>  | <b>Aanmeldnotitie Plan ROS</b>                             |
| <b>Bijlage 10.</b> | <b>Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen</b>    |
| <b>Bijlage 11.</b> | <b>Zonnestudie</b>                                         |