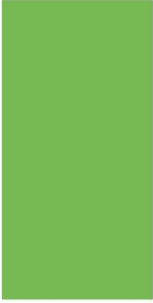
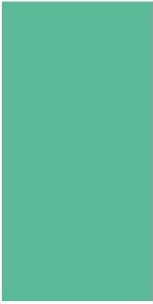


bureau leefomgeving

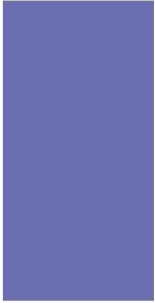
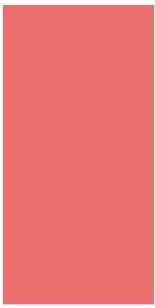


Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan



Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22y De Pas, Helden
NL.IMRO.1894.TAMOPH22Y-ON01

COLOFON

Concept:
Ontwerp:
Vastgesteld:

13 januari 2025
25 juni 2025
Klik of tik om een datum in te voeren.



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	4
2	HUIDIGE SITUATIE.....	5
3	BEOOGDE SITUATIE.....	6
4	BELEIDSKADER.....	7
4.1	Rijksbeleid.....	7
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	7
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	8
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
4.2	Provinciaal beleid.....	11
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	11
4.2.2	Omgevingsverordening 2021	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	Omgevingsvisie Peel en Maas	14
4.3.2	Kaderstellingen Ruimte en Vitale Gemeenschappen.....	16
4.3.3	Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.....	16
5	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	18
5.1	Milieueffectrapportage	18
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
5.3	Bedrijven en milieuzoneringen	19
5.4	Geluid	20
5.5	Luchtkwaliteit.....	21
5.6	Geur	22
5.7	Externe veiligheid	23
5.8	Trillingen.....	24
5.9	Water	25
5.9.1	Waterbeleid	25
5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie).....	26
5.9.3	Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie).....	26
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	28
5.11	Natuur	28
5.11.1	Flora en fauna.....	28
5.11.2	Natura2000.....	28



5.11.3	Natuurnetwerk Nederland	29
5.11.4	Boom effect analyse.....	29
5.12	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.12.1	Archeologie	30
5.12.2	Cultuurhistorie.....	30
5.13	Verkeer en parkeren	31
5.13.1	Verkeer.....	31
5.13.2	Parkeren.....	31
5.14	Duurzaamheid en gezondheid	32
5.14.1	Duurzaamheid	32
5.14.2	Gezondheid	33
5.14.3	Endotoxinen	33
5.14.4	Geitenhouderij.....	33
5.14.5	Spuitzones	34
6	UITVOERBAARHEID.....	35
6.1	Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	35
6.2	Juridische aspecten.....	35
6.2.1	Omgevingswet.....	35
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege.....	35
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
6.3.1	Participatie.....	36
6.3.2	Zienswijzen	36
7	PROCEDURE.....	37

SEPERATE BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek, BKK Bodemadvies (kenmerk: 240520.BKK)
2. Akoestisch onderzoek, Embridge (d.d. 10 december 2024);
3. Stikstofdepositieonderzoek, Embridge (d.d. 16 december 2024);
4. Boom Effect Analyse, Terra Nostra (kenmerk: 403.6179);
5. Quickscan flora en fauna, IVN (datum: 28 januari 2025);
6. Omgevingsdialoog
7. Stedenbouwkundig plan (datum: 13 juni 2025)
8. Technische tekening (datum: 23 juni 2025)
9. Quickscan, Bureau Meervelt (datum: 19 oktober 2022)



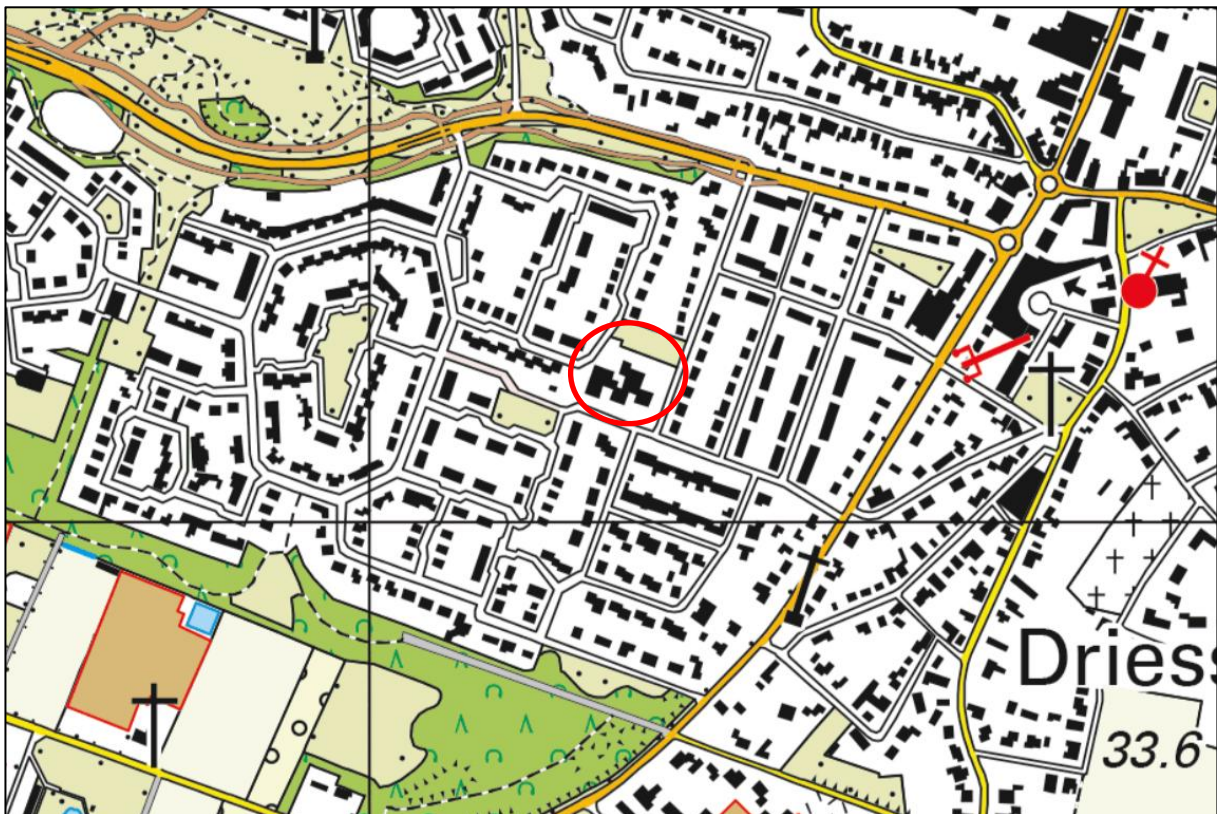
I INLEIDING

I.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Helden, aan de Averbodestraat, ligt voormalig basisschool de Pas. De leerlingen van De Pas zijn in 2022 verhuist naar een nieuwe locatie. Tot de zomer van 2025 wordt de locatie gebruikt door het (agora) buurtcollege. Het buurtcollege zal in het schooljaar 2025-2026 ook naar een ander locatie verhuizen. Derhalve is gezocht naar een passende herontwikkeling voor deze locatie. De bestaande groenstructuren zijn hierin een belangrijk uitgangspunt en vormen het raamwerk waarbinnen de ontwikkeling vorm krijgt.

In de gemeente Peel en Maas is thans sprake van een urgent woningtekort, zo ook in de kern Helden. De woningmarkt is flink aangetrokken waardoor de woningbehoefte hoger is dan de woningvoorraad. Daarbij is de urgentie op sociale huurwoningen in de afgelopen jaren flink gestegen, door diverse ontwikkelingen.

Een passende herontwikkeling is dan ook gevonden in het herontwikkelen van de locatie voor woningbouw. Het voornemen is om de huidige bebouwing te slopen en hier 20 sociale huurwoningen te realiseren met de bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.



Afbeelding 1 Ligging en omgeving

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de Tijdelijke Alternatieve Maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.

I.2 Ligging van het plangebied

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als 'het plangebied') is gelegen in het zuiden van de kern Helden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, nummer 4665 en heeft een oppervlakte van circa 6.400 m². Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Averbodestraat aan de oostkant, de van Hillenstraat/ Professor van Oijenstraat aan de zuidzijde en de In de Pas aan de westzijde. Aan alle zijden wordt het plangebied omringt door burgerwoningen.



Afbeelding 2 Ligging plangebied te midden van de woonwijk

I.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied (grotendeels) het tijdelijke omgevingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” (vastgesteld d.d. 5 februari 2013).

Conform het vigerende omgevingsplan, onderdeel “Dubbelkern Helden-Panningen” is de locatie bestemd als ‘Maatschappelijk’ en voorzien van een bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding ‘maximum bouwhoogte: 3 m’ en ‘maximum goothoogte: 3 m’. Daarnaast geldt de aanduiding ‘Waarde – Archeologie 4’.

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak mag worden gebouwd. De gestelde maximale goot- en bouwhoogte mogen daarbij niet worden overschreden.

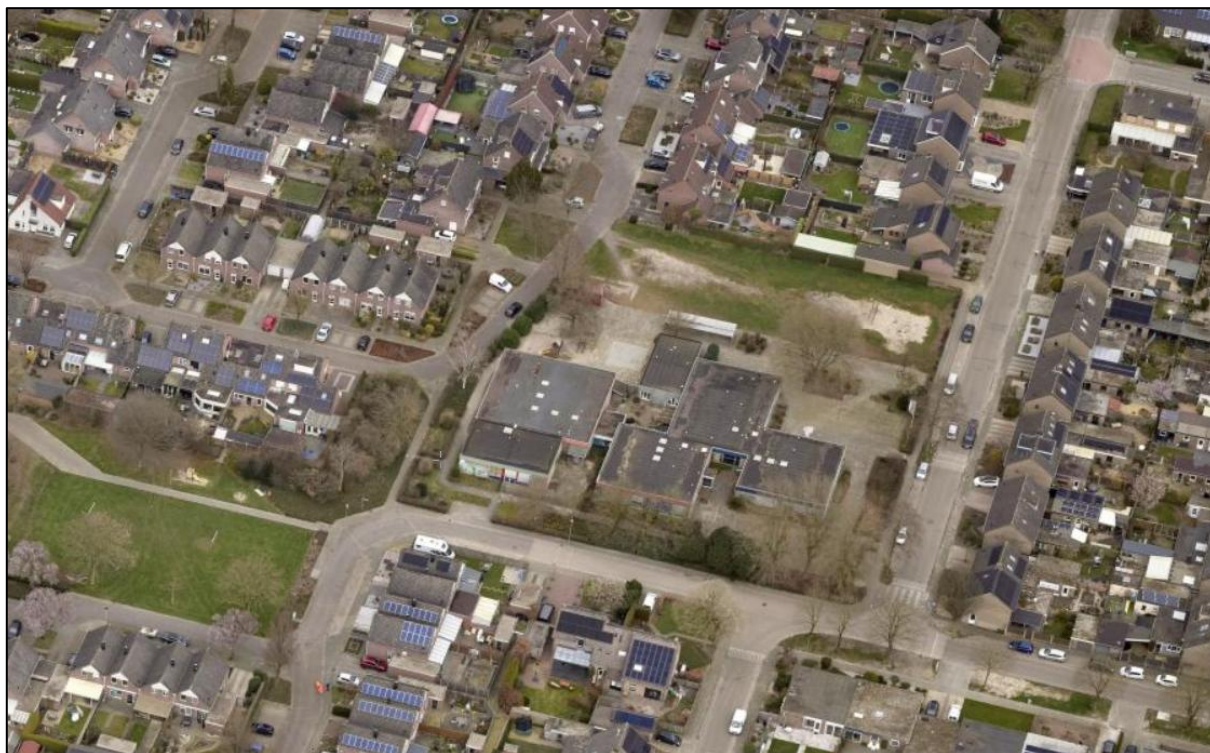
Strijdigheden in relatie tot het omgevingsplan

Wonen is niet toegestaan op basis van het vigerende omgevingsplan. Om de gehele ontwikkeling in een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de bebouwde van Helden, midden in de uitbreidingsijken van Helden uit de jaren '70-'80. Helden maakt onderdeel uit van de gemeente Peel en Maas, en vormt samen met Panningen de dubbelkern Helden-Panningen, gelegen in het midden van deze gemeente. Helden telt bijna 6.500 inwoners.

Het plangebied is gelegen te midden van een woonwijk en wordt dan ook aan alle zijde omringt door burgerwoningen. De omliggende woningen bestaat diverse typen van bungalows tot rijwoningen en geschakelde woningen. De wegen in de wijk worden begeleid met groen- en boomstructuren en verdeelt over de wijk zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig.



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied

3 BEOOGDE SITUATIE

Na het vertrek van basisschool de Pas in 2022 heeft het (agora) buurtcollege haar intrek genomen in de voormalige school aan de Averbodestraat. Het buurtcollege zal in de loop van 2025 haar intrek nemen op een andere locatie. Met het vertrek van het buurtcollege komt te locatie leeg te staan, derhalve is gezocht naar een passende herontwikkeling voor deze locatie. De bestaande groenstructuren zijn hierin een belangrijk uitgangspunt en vormen het raamwerk waarbinnen de ontwikkeling vorm krijgt, maar ook de dialoog met de buurt is een belangrijk uitgangspunt.

Een passende herontwikkeling is gevonden in woningbouw. Er is thans een heersend tekort aan passende woningen binnen de kern, waarbij specifiek een tekort aan sociale huurwoningen. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats 20 sociale huurwoningen te realiseren.

Het plangebied is feitelijk op te delen in de noord en zuid. In het noordelijke deelgebied zijn twee rijen van 3 levensloopbestendige woningen voorzien welke aan elkaar grenzen middels de achtertuinten. Aan de oostzijde, aan de Averbodestraat is een parkeercoffer voorzien.



Afbeelding 4 Beoogde ontwikkeling

In het zuidelijke deel zijn drie rijen van woningen voorzien. Twee rijen met 5 eengezinswoningen die met de tuinen aan elkaar grenzen en één rij met 4 levensloopbestendige woningen die met de voorzijde grenzen aan de eengezinswoningen. Hierdoor ontstaat er een klein 'woonstraatje' met geveltuintjes wat het plangebied meer karakter geeft. Het noordelijke en zuidelijke deel worden met elkaar verbonden middels een groene oase. Deze groene doorgang zorgt voor de landschappelijke verbinding van het gebied, en stimuleert spelen en ontmoeten. Niet alleen voor bewoners maar voor de gehele buurt. De uitstraling en invulling van de locatie is tevens verankerd in een stedenbouwkundig plan¹, deze is bijgevoegd als bijlage.

Met het realiseren van woningen op deze locatie wordt een zeer passende en logische invulling gegeven aan deze herstructureringslocatie. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een aanzienlijke bijdrage aan het heersende woningtekort, waarmee tevens de leefbaarheid van de kern wordt versterkt.

¹ Stedenbouwkundig plan (datum: 13 juni 2025)

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;



2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's): het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de Europese dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;



- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.



De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl): Doordat er sprake is van een functiewijziging en een gedeeltelijke verandering in het gebruik dient er rekening te worden gehouden met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): Naast de gedeeltelijke functiewijziging is er ook deels sprake van de activiteit bouwen / aanleggen. Met het project worden nieuwe bouwwerken toegevoegd. Dit dient te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): Omdat er functies worden toegevoegd die invloed hebben op de leefomgeving en omliggende woningen en bestemmingen dient er ook getoetst te worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In hoofdstuk 5, van onderhavige Fysieke leefomgeving en milieu wordt aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving en milieu bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is daarbij als volgt gedefinieerd: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Afdeling is in een eerder zaak van oordeel geweest indien er niet meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt, er geen sprake is van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 20 woningen, derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. De realisatie van de woningen dient daarom getoetst te worden aan de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Deze toets vindt plaats in de paragrafen 4.2 en 4.3. Het initiatief is passend binnen het geldende beleidskader. Provinciaal, regionaal en gemeente wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige markt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Dit zorgt tevens voor het verbeteren van de leefbaarheid in de kleine kernen, daar thans veel inwoners noodgedwongen hun 'eigen' kern moeten

verlaten door het gebrek aan passende woningen. Daarnaast geldt dat woningbouw zoveel mogelijk plaats vindt binnen de kernen of direct aansluitend aan de kern.

Woonagenda

Op basis van het woningmarktonderzoek 2023-2024 is voor de kern Helden een toename van circa 89 woningen berekend tot 2030. Vanwege de beperkte harde plancapaciteit, alsook minimaal aandeel sociale huurwoningen binnen deze capaciteit, is de ontwikkeling van de Pas dringend noodzakelijk. Het plan voorziet in een toevoeging van 20 sociale huurwoningen, hiermee wordt een deel van de behoefte ingevuld.

Alternatieven

Het realiseren van sociale huurwoningen betreft een financieel lastig programma waar de gemeente voor aan de lat staat. Buiten het plangebied zijn er binnen de kern nauwelijks herstructureringslocaties beschikbaar die qua ligging, omvang en potentie vergelijkbaar zijn, waardoor geschikte alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied schaars zijn.

Locatiekeuze

Het initiatief betreft een herstructureringslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee aan bij het ruimtelijk principe inbreiding boven uitbreiding. Door binnen de bestaande contouren te ontwikkelen wordt zuinig omgegaan met de beschikbare ruimte. Bovendien is de locatie opgenomen in de woonagenda van de gemeente als concrete ontwikkellocatie, waarmee het plan aansluit bij het actuele gemeentelijk woonbeleid en bijdraagt aan de regionale woningbouwopgave.

De ontwikkeling voorziet in een invulling van een deel van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Peel en Maas. Het plan is gericht op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed. Met deze ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik beoordeeld op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijnlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

I. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het



klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

- b. *In landelijk gebied*; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeide het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, 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. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en



herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het oprichten van 20 sociale huurwoningen in Helden. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Wonen, werken en recreëren.

Daarnaast dient ook gekeken te worden naar artikel 3.5 Klimaatadaptatie.

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijft dat:

1. De wijze waarop in het plan rekening is gehouden met risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
2. De maatregelen en voorzieningen die getroffen worden om risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt;

In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:

- a. wateroverlast;
- b. overstroming;
- c. droogte.

3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Conform de klimaatatlas kent het plangebied geen verhoogde kans op mogelijk grondwateroverlast, daarnaast is het risico in de buurt op droogtestress als matig gekwalificeerd. Conform de kaarten van waterpanel Noord, is bij een bui van T=100 de kans op water op straat minimaal, vanaf 0,20 meter. De omliggende straten worden aangemerkt als goed begaanbaar bij dergelijke buien. De locatie waar de woningen beoogd zijn, wordt niet aangemerkt als risico bij water in het pand. Bovenstaande blijft gelijk, ook bij een bui van T=1000. Er is derhalve weinig tot geen kans op wateroverlast, droogte en/of overstroming. In paragraaf 5.9 wordt verder ingegaan om het aspect water, in paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op natuur en groen.



Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een 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 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 omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief voorziet in het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Helden. Het plan is reeds regionaal afgestemd en opgenomen in de plancapaciteitsmonitor Limburg. Met realiseren van deze sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het heersende tekort aan passende woningen, specifiek sociale huur binnen de kernen. Derhalve voldoet het initiatief aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

Tevens zijn er met de woningbouwcoöperatie Wonen Limburg afspraken gemaakt dat in 2026 begonnen wordt met de bouw, waardoor de woningen zeker binnen 5 jaar gerealiseerd zullen worden. Gelet op bovenstaande blijkt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling passend is.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft op 5 juli 2022 de Omgevingsvisie Peel en Maas vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft een visie over de fysieke leefomgeving op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. De visie gaat over de woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. De omgevingsvisie blijft een dynamisch document. Op dit moment is de eerste versie van de omgevingsvisie opgesteld, met het bestaande beleid als uitgangspunt. De komende jaren werkt de gemeente verder waar dat nodig is en evalueert of aanpassing nodig of wenselijk is.

De gehele gemeente is opgedeeld in deelgebieden met ieder hun eigen waarden en kenmerken. Aanvullend aan deze waarden hanteert de gemeente een aantal overkoepelende waarden die niet gebiedsafhankelijk zijn. Dit zijn de waarden die de basis vormen; zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid.

Conform de waardenkaart is onderhavige locatie gelegen in 'kernen'. Dit gebied omvat alle kernen gelegen in het grondgebied van de gemeente. Voor de kernen betreft het dat iedere kern bestaat uit een hechte gemeenschap met ieder een eigen identiteit.

Het versterken van de waarden kan gezocht worden in onder andere:

- We gaan uit van de identiteit per dorp als basis voor de toekomst. Maatwerk per dorp is hierbij het uitgangspunt. In- en uitbreidingen passen bij de schaal en maat van het dorp. Initiatieven moeten bijdragen aan het versterken van de identiteit per dorp.
- Bij ontwikkelingen in de dorpen kijken we niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, maar ook naar de gevolgen van die ontwikkeling voor het sociale netwerk in het dorp. Welke invloed heeft de fysieke ontwikkeling op sociaal gebied voor het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gezamenlijke zin en een gezonde en veilige leefomgeving in het dorp.
- We geven prioriteit aan inbreidings- en herontwikkelingsmogelijkheden binnen het dorp, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Waar mogelijk worden bestaande woningen aangepast in de richting van



levensloopbestendige en duurzame woningen. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp.

In de Omgevingsvisie wordt geen nieuwe koers vastgelegd. De reeds ingezette koers uit de kaderstellingen en de beleidsdocumenten wordt samen in één document gevoegd. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

1. **Zo worden we duurzamer;** Het realiseren van een duurzame toekomstig bestendige gemeente, duurzaamheid wordt opgesplitst in de deelonderwerpen: klimaatadaptie, energietransitie en circulariteit. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling en bij nieuwe initiatieven dient gekeken te worden naar de mogelijke adaptieve maatregelen op het gebied van onder andere hittestress of wateroverlast. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het (lokaal) opwekken van duurzame energie en het inzetten op circulariteit.
2. **Een gezonde en veilige leefomgeving;** De gemeente zet in op gezondheid en veiligheid als belangrijke afwegingsfactoren bij ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om aspecten zoals luchtkwaliteit, hittestress, gezondheid maar ook het stimuleren van de bewoners tot meer bewegen en ontmoeten.
3. **Het versterken van natuur en biodiversiteit;** Een groene en gezonde leefomgeving draagt bij aan een positieve gezondheid en het goede leven. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen gerealiseerd te worden met een meerwaarde voor de natuur en de biodiversiteit, waarbij natuurinclusief bouwen de norm is.
4. **Goed wonen voor iedereen;** De gemeente zet in op het in balans brengen van de vraag en het aanbod van woningen ten behoeve van vitale gemeenschappen. De juiste woning op de juiste plek en met de juiste kwaliteit. De gemeente blijft in gesprek met het dorpsoverleg, initiatiefnemers en ontwikkelaars over het thema wonen. Het doel is een leefomgeving te creëren die rekening houdt met het veranderde klimaat en daarnaast bijdraagt aan de gezondheid, biodiversiteit en veiligheid van de inwoners. Woningen worden in principe toegevoegd in de kernen, bij voorkeur op herstructureringslocaties, alsmede het faciliteren van passende woonruimte voor diverse doelgroepen.
5. **Toekomstgericht ondernemen;** Uitgangspunt is ondersteunen in de transitie naar een circulaire, waarden gedreven economie en kenniscirculatie. Een toekomstbestendige economie zorgt voor welvaart en draagt bij het goede leven in Peel en Maas. Gemeente faciliteert lokale bedrijven, die geworteld zijn in de samenleving, met bijzondere aandacht voor de agrarische sector, het MKB en recreatie en toerisme. Daarnaast wordt ingezet op herstructurering boven uitbreiding en het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed voor recreatie/toerisme en bedrijvigheid.
6. **Balans in het buitengebied.** Een van de belangrijkste economische dragers van het buitengebied is de land- en tuinbouw binnen Peel en Maas. De gemeente stimuleert het faciliteren van kringloop- en natuurinclusieve landbouw dat leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. Het doorontwikkelen van grootschalige agrarische bedrijvigheid is toegestaan in gebieden waar dit passend is op basis van een gebiedsgerichte aanpak, uitbreiding gaat gepaard met een tegenprestatie. Ook wordt gestimuleerd op hergebruik c.q. herbestemming van leegstaand/leegkomend agrarisch vastgoed onder voorwaarde dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten. Via de win-win regeling zijn er ook beperkte mogelijkheden voor de inzet van woningbouw om leegstand tegen te gaan. Bij hergebruik c.q. herbestemming is de sloop van overtollijke gebouwen een belangrijk uitgangspunt.

De opgaven dienen in samenhang van elkaar gezien te worden, waarbij met name de eerste drie overkoepelende opgaven als leidende principes gelden. Bij elke ontwikkeling dient bekeken te worden hoe een bijdrage aan deze drie opgaves geleverd kan worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Helden, in het kader van de herontwikkeling van de Pas. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan verschillende opgaven van Peel en Maas, namelijk 1. Zo worden we duurzamer, 2. Een gezonde en veilige leefomgeving en 4. Goed wonen voor iedereen.

Er is gekozen om alle bestaande, waardevolle groene elementen (bomen en struiken) te behouden en te gebruiken als raamwerk voor het ontwerp. Daarmee wordt volwassen groen beschermt en benut waardoor de wijk meteen



klimaatadaptief wordt ingericht en hittestress gereduceerd wordt. De groene omgeving nodigt tevens uit om te bewegen en te ontmoeten. De ontwikkeling is in dialoog met de omgeving vormgegeven en past bij de schaal van de omliggende bebouwing. Het is een herstructureringslocatie binnen de kern die een nieuwe toekomstbestendige invulling krijgt waarbij een voor een doelgroep gebouwd wordt waar sterke vraag naar is. De ontwikkeling van de Pas draagt daarmee sterk bij aan de doelstellingen en opgaven zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Peel en Maas,

4.3.2 Kaderstellingen

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de raadsvergadering van 17 april 2024 de zogenoemde kaderstellingen Ruimte, Sociaal Domein, Vitale Gemeenschappen en Economie vastgesteld. Met deze kaderstellingen bepaalt de gemeenteraad de koers die Peel en Maas de komende jaren wil varen op deze thema's. Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034.

Binnen de gemeente Peel en Maas, werken inwoners, ondernemers en organisaties samen, als gemeenschap, aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomstig kan worden beleefd, door iedereen. Een gemeente is pas effectief wanneer zij op een respectvolle manier om weten te gaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dat vraagt om een overheid die zich ervan bewust is wanneer ze wel en wanneer ze niet aan zet is. Een overheid die zich in het denken en doen laat inspireren door drie kernwaarden: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing. Het concept van de meervoudige overheid, met daarin de rollen van de autoritaire, regel gestuurde en communicatieve overheid helpt ons hierbij. Vanuit deze rolopvatting heeft de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt.

Om te komen tot de kaderstelling heeft de gemeente de volgende stappen gezet:

1. Een zogenaamd 'Omgevingsbeeld' opgesteld. Dit is een document waarin zo feitelijk mogelijk een aantal trends en ontwikkelingen hebben benoemd die relevant zijn voor deze kaderstelling.
2. Het organiseren van zogenaamde 'ambitiesprekken'. Op basis van deze gesprekken en op basis van de gesprekken die gevoerd worden met inwoners, ondernemers en organisaties en allerlei andere bronnen is een gedeelte ambitie gevormd.
3. Het stellen van doelen op programma niveau, die een bijdrage leveren aan de gedeelde ambitie.

Planspecifiek

Kijkend naar de kaderstelling Ruimte kan gesteld worden dat het plan binnen programma 1.1 Vitale Leefomgeving bijdraagt aan programmadoelen 2 - Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt, 4 - De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig en 7 - In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

Met het toevoegen van 20 sociale huurwoningen is het programma afgestemd op de behoefte waarbij een herstructureringslocatie binnen de kern wordt ingevuld. Het ontwerp houdt rekening met de bestaande groene elementen waardoor het ontwerp klimaatadaptief is. Dit alles is in gesprek met de omgeving tot stand gekomen. Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan de doelstellingen uit de kaderstelling Ruimte.

4.3.3 Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 4 juni 2018 de beleidsregel "Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018" vastgesteld. In deze beleidsregel zijn mogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden woningbouw, dan wel woningsplitsing mogelijk te maken op locaties waar dit planologisch niet is toegestaan. Woningbouw is uitsluitend mogelijk onder één van de volgende voorwaarden:

1. De zogenaamde win-win situaties, omdat daarmee de mogelijkheid behouden blijft voor intensieve veehouderijen in of tegen de kernrandzone om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen hetgeen van groot belang is voor de verbetering van het woon- en leefklimaat van de omliggende woonomgeving;



2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling en die deel uitmaken van de taakstelling Ruimte voor Ruimte, voor zolang de gemeente daaraan bestuursrechtelijk en privaatrechtelijk is verbonden;
4. Tijdelijke woonconcepten, ook naar aard en verschijningsvorm, voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor huisvesting van urgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het bestemmingsplan buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden als gesteld in het gemeentelijk beleid;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken als bedoeld in artikel 3, lid f van de beleidsregel.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 20 sociale huurwoningen in Helden, ter vervanging van de voormalige school. Daarmee wordt invulling gegeven aan een herstructureringslocatie, en voorzien in het ontwikkelen op de “juiste plek”. De locatie is reeds ontsloten, kent een stedelijk karakter en maakt hergebruik van bestaand stedelijk gebied mogelijk. Daarmee draagt het plan bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de “juiste doelgroep” door het realiseren van sociale huurwoningen, waarmee wordt voorzien in de actuele en urgente regionale woningbehoefte. De woningen bestaan uit een mix van levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen, passend binnen de heersende behoefte. Door deze differentiatie wordt ingespeeld op zowel jonge gezinnen als ouderen, waarmee het plan bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals in hoofdstuk 5 nader wordt toegelicht, er zijn geen belemmeringen ten aanzien van milieukwaliteit of andere omgevingsaspecten. De ontwikkeling voorziet in een belangrijke maatschappelijke meerwaarde en voorziet het behoud en versterken van een vitale gemeenschap. Het initiatief is derhalve passend binnen de beleidsregel woningbouwverzoeken.

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Beoordeling

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1^e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

1. Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer-beoordeling is aan orde indien:
 - a. Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
 - b. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen ook onder andere woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in “dorpen” vallen eronder. Hiertoe moeten ook alle voorzieningen worden gerekend die moeten worden getroffen voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’, zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow volgt dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project valt onder J11, maar niet voldoet aan de waarden zoals vastgelegd in kolom 2 (waarde: niet van toepassing). Er wordt derhalve volstaan met een plan-mer-beoordeling. Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Onderhavige planvoornemen voorziet in het realiseren van 20 sociale huurwoningen in de kern Helden, op een herstructureringslocatie en betreft derhalve een kleine wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 Ow.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de bodemkwaliteit afdoende is vastgesteld. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet'. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

² Bodemonderzoek, BKK Bodemadvies (kenmerk: 240520.BKK)

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage I van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de nieuw te realiseren woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende zone voor geur en geluid. In de directe omgeving (straal van 250 meter) bevinden zich de geen milieubelastende functies. Er zijn uitsluitend woningen gelegen.

Conclusie

Er is dan ook geen sprake van enige hindercontouren. Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling, er is in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat, aannemelijk is dat in het kader van de Omgevingswet er ook sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling, daar deze ontbreken.

5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak tot een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet). Het bevoegd gezag beoordeelt in het omgevingsplan het geluid bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw. Instructieregels die deze algemene taak invullen, staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toelaten kan ook een aanpassing zijn van bestaande regels in het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van het beschermingsniveau of de functie van een gebouw. De waarden en eisen gelden op een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegestaan.

De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

Wegverkeerslawai

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluids aandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluids aandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Derhalve is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek is uitgegaan van een oude inrichtingstekening, deze is hierna op detailniveau nog gewijzigd. Het aantal woningen en de situering hiervan is gelijk gebleven, derhalve blijft de uitkomst van onderzoek gelijk.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat de standaardwaarde ($53 L_{den}$) nergens wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting, bedraagt $47 L_{den}$ ter plaatse het meest zuidoostelijke punt van Woningblok A op de begane grond. Er worden daarom, in het kader van het Bkl, geen aanvullende eisen gesteld. Er kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
------	--------------	-------------

³ Akoestisch onderzoek, Embridge (d.d. 10 december 2024)

<i>Stikstofdioxide (NO₂)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
<i>Fijn stof (PM₁₀)</i>	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
<i>Fijn stof (PM_{2,5})</i>	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,2 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 16,0 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 12,4 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden enkele woningen gerealiseerd, ter vervanging van de huidige school. De nieuwe woningen voorzien in verkeersgeneratie van 120 bewegingen per dag, gelet op het huidige gebruik als school is het aannemelijk dat er geen sprake is van een toename aan verkeersbewegingen.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen



standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremissies.

De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2 Ow de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Veehouderijen

Conform artikel 5.109 Bkl geldt dat geur op een geurgevoelig object, gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied, niet meer mag bedragen dan $3,0 \text{ Ou/m}^3$ (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouderij $3,0 \text{ Ou/m}^3$ mag emitteren op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 50 meter (gevel stal) en 100 meter (emissiepunt stal).

Conclusie

In de nabijheid van de ontwikkeling zijn geen veehouderijen gelegen, de dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van 1200 meter het plangebied. Derhalve vormt het aspect geur geen belemmering in het kader van de ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;



- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico (GR)

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de wijde omgeving geen risicovolle activiteiten en/of risicovolle transportroutes. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Trillingen



Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name (spoor)wegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen gebied waarbij trillingen aan de orde zijn. De voorgenomen herontwikkeling zorgt eveneens niet voor een toename van trillingen op de omliggende woningen. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

5.9.1 Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. Het waterbeleid in de provinciale omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.



Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg gelden er voor de projectlocatie geen waterkundige waarden.

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het projectgebied aangeduid als hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand. In het plangebied ligt het maaiveld op circa NAP +34,50 m.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het plangebied een matige bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45-0,75 m/dag. Gemiddelde hoogste waterstand bedraagt 1,5 – 2,0 meter.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Niet aan de orde in het kader van onderhavige ontwikkeling.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing dient dan ook op eigen terrein te worden opgevangen. E.e.a. is op tekening⁴ verwerkt.

Waterafvoer en -berging in plan "In de Pas"

1. Afvoersystemen in het plan

In het ontwerp zijn twee soorten afvoer geregeld:

- DWA (Droogweer afvoer, afvalwater): Hoe dit wordt ingezameld en afgevoerd, is terug te vinden op de BRM-tekeningen.
- HWA (Hemelwaterafvoer): De tijdelijke voorzieningen hiervoor staan aangegeven op de BRN-tekeningen.

2. Eisen voor hemelwaterberging

Voor het project "In de Pas" gelden strikte regels voor de opvang van regenwater, vastgelegd in de gemeentelijke "Leidraad Water":

- Er moet 100 mm water per m² verhard oppervlak worden opgevangen.
- Er dient 50 mm berging op eigen terrein gerealiseerd te worden voor woningen.
- Dit water moet binnen 48 uur in de bodem kunnen infiltreren.

Berekening van de benodigde berging:

1. Openbare ruimte (volledig verhard):
 - Oppervlak: 198 m²
 - Benodigde berging: 198 m² × 100 mm = 19,8 m³
2. Bebouwde kavels (50% verhard):
 - Woningen alleen: 1.171 m²
 - Woningen + tuinen: 2.443 m² (50% verhard = 1.222 m²)
 - Benodigde berging: 1.222 m² × 100 mm = 122,2 m³

⁴ Technische tekening (datum: 23 juni 2025)

Totaal benodigde bergingscapaciteit:

$$19,8 \text{ m}^3 + 122,2 \text{ m}^3 = 142 \text{ m}^3$$

3. Ontworpen oplossingen

Om aan deze eis te voldoen, zijn in het ontwerp van de volgende voorzieningen opgenomen:

A. Wadi's (wateropvanggebieden):

Het plan voorziet in twee wadi's, maar deze zijn samen niet groot genoeg voor de volledige opslag.

B. Rockflowpakket (ondergrondse berging):

- Locatie: Onder het parkeerterrein
- Capaciteit: 86,5 m³
- Weergegeven op: BRM-tekeningen (inclusief afmetingen en exacte locatie)

Restcapaciteit nodig:

$$142 \text{ m}^3 \text{ (totaal)} - 86,5 \text{ m}^3 \text{ (Rockflow)} = 55,5 \text{ m}^3$$

Deze resterende hoeveelheid moet in de wadi's worden opgevangen. Specificaties wadi's (Deze worden in een latere fase (VRM) aangelegd):

- Wadi 1:
 - Bodemoppervlak: 27 m²
 - Insteekoppervlak: 110 m²
 - Bergingscapaciteit: ca. 34 m³
- Wadi 2:
 - Bodemoppervlak: 17 m²
 - Insteekoppervlak: 63 m²
 - Bergingscapaciteit: ca. 20 m³

Samen bieden de wadi's 54 m³ opslag, wat goed aansluit bij de benodigde 55,5 m³.

4. Overstortvoorziening

Het Rockflowpakket is voorzien van een overstort. Als het systeem overbelast raakt (bij extreme regenval), wordt overtollig water afgevoerd naar het bestaande gemengde riool.

Grondwater in het plangebied

In het kader van het plan "In de Pas" is onderzoek gedaan naar de lokale grondwaterstanden. Uit metingen en historische gegevens blijkt dat de hoogst gemeten grondwaterstand in het gebied op ongeveer 3,10 meter onder maaiveld (m-mv) ligt.

Wat betekent dit voor het ontwerp?

Deze grondwaterstand is een belangrijke factor bij:

1. Waterberging en infiltratie
 - De wadi's en het Rockflowpakket moeten zo worden ontworpen dat ze ook bij hoge grondwaterstanden blijven functioneren.
 - Als het grondwater (tijdelijk) stijgt, mag dit niet leiden tot wateroverlast of verminderde infiltratiecapaciteit.
2. Funderingen en bouwkundige aspecten
 - Bij een grondwaterstand van 3,10 m-mv is de kans op natte bouwputten beperkt, maar bij diepere ontgravingen (zoals voor het Rockflowpakket) moet hier wel rekening mee worden gehouden.
 - Eventuele ondergrondse constructies moeten worden beoordeeld op waterdichtheid en stabiliteit.
3. Ecologische en landschappelijke inpassing
 - Een relatief hoge grondwaterstand kan van invloed zijn op de beplanting in de wadi's en openbare ruimte.
 - Soortkeuzes voor bomen en vegetatie moeten hierop worden afgestemd.



Vergelijking met omringend gebied

De gemeten waarde van 3,10 m-mv sluit aan bij de regionale grondwatersituatie. Er zijn geen aanwijzingen voor extreme fluctuaties, maar voor een definitief ontwerp is het belangrijk om:

- Actuele peilmetingen te verrichten tijdens de voorbereidende fase.
- Seizoeninvloeden mee te nemen (grondwater staat in natte periodes vaak hoger).

Conclusie

De grondwaterstand vormt geen belemmering voor het plan, maar moet wel worden meegenomen in het definitieve ontwerp van:

- Waterbergingsvoorzieningen (wadi's, Rockflow).
- Ondergrondse infrastructuur.
- Beplantingsplannen.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Conclusie

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

5.11.1 Flora en fauna

Om het voorkomen van mogelijk beschermde flora en fauna in het plangebied aan te tonen en het effect van de herontwikkeling en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden hierop te onderzoeken is een quickscan flora & fauna⁵ uitgevoerd. De uitgevoerde quickscan is gebaseerd op de conclusies van een eerder uitgevoerd onderzoek⁶.

Op basis van de uitgevoerde quickscan kan concluderend gesteld worden dat floristisch gezien er geen bijzonderheden aangetroffen zijn. Faunistisch gezien zijn er geen bewoonde vogelnesten en vleermuizen aangetroffen. Er wordt geadviseerd sloop en eventuele kap van boom en struiken uit te voeren c.q. aan te vangen voor de winterslaap van vleermuizen (15 nov – 15 maart) en het broedseizoen (mei/aug). Eveneens niet in het broedseizoen van vogels (15 maart – 15 juli).

5.11.2 Natura2000

Sommige projecten hebben mogelijk significant negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Voor die projecten moet eerst een passende beoordeling plaatsvinden (artikel 16.53c, Ow). Die beoordeling moet zekerheid geven dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten. In artikel 8.76b zijn de beoordelingsregels omtrent Natura2000-activiteiten opgenomen.

⁵ Quickscan flora en fauna, IVN (datum: 28 januari 2025)

⁶ Quickscan, Bureau Meervelt (datum: 19 oktober 2022)

Regels omtrent stikstofdepositie zijn geregeld in artikel 22.20 Ow. Hierin staat vermeld dat de regels van artikel 5.5a van de Vwet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot bij een koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In de regels is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Natura-2000 vergunning vereist is, mits uitgesloten kan worden dat een project geen merkbaar c.q. negatief effect heeft voor wat betreft de stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura2000-gebieden. Een mogelijk negatief effect komt voort door verzuring en/of vermesting, van het initiatief, op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Stikstofdepositie kan plaatsvinden, afhankelijk van het beoogde project, gedurende de (ver)bouw-/aanlegfase, sloopfase en gebruiksfase. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche & Mariapeel, ligt op circa 8,3 km van het plangebied. Over een afstand van 8,3 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositie onderzoek⁷ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan concluderend gesteld worden dat geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland.

5.11.4 Boom effect analyse

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een boom effect analyse⁸ uitgevoerd. Gezien er binnen het plangebied diverse bomen aanwezig zijn is onderzocht of de bomen in het kader van de voorgenomen werkzaamheden op hun huidige standplaats duurzaam behouden kunnen blijven.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat vanuit boomtechnisch perspectief 18 van de 26 bomen niet duurzaam te handhaven. Met aanpassingen en randvoorwaarden zijn er echter 21 van de 26 bomen te behouden. Voor de te handhaven bomen gelden randvoorwaarden, deze zijn verwerkt in het ontwerp. Voor de 5 niet te handhaven bomen wordt geadviseerd deze te verwijderen voor aanvang van de werkzaamheden en de kamp te compenseren met de aanplant van nieuwe bomen.

⁷ Stikstofdepositieonderzoek, Embridge (d.d. 16 december 2024)

⁸ Boom Effect Analyse, Terra Nostra (kenmerk: 403.6179)

De openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente Peel en Maas, waardoor het groen door de gemeente zelf onderhouden wordt. Hiermee is geborgd dat de bomen duurzaam behouden blijven en de nieuwe woningen in een volwassen groen kader worden gebouwd.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied waar geen archeologische onderzoeksplicht geldt. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.12.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen omtrent het beschermen en behouden van cultureel erfgoed. Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd document;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeente Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.



Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn een nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

5.13 Verkeer en parkeren

Het realiseren of toevoegen van functies zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen. Er dient daarom te worden aangetoond dat met het initiatief de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.13.1 Verkeer

Het plangebied ontsluit in diverse richtingen. Via zowel de Averbodestraat, In de Pas en de van Hillenstraat/Professor van Oijenstraat kan verkeer haar weg vervolgen. Gesteld kan worden dat de locatie op een goede manier in alle richtingen wordt ontsloten.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie. Er is uitgegaan van de:

- Functie: huur, huis, sociale huur;
- Gebiedstype: rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied;

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 5,2 en maximaal 6,0 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 120 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

De omliggende wegen kunnen deze toename aan verkeersbewegingen goed verwerken. De uitbreiding van het parkeerterrein voorziet in het toevoegen van de benodigde capaciteit.

5.13.2 Parkeren

Om de nieuwe parkeerbehoefte te berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernota Peel en Maas' (d.d. 19 juni 2018).

Conform de gemeentelijke parkeernorm geldt per woning (rest bebouwde kom) een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor het type seniorenwoning geldt een behoefte van 1,5 parkeerplaatsen per woning. In het voorliggende plan worden 10 levensloopbestendige woningen (à 1,5 pp. per woning) en 10 eengezinswoningen (à 2,0 pp. per woning) voorzien. Dit resulteert in een totaal van 35 parkeerplaatsen. In het geval dat de levensloopbestendige woningen gerekend worden als normale woningen dan zou de totale parkeerbehoefte op basis van de parkeernota 40 parkeerplaatsen zijn.

In de huidige situatie zijn er aan de Averbodestraat reeds 12 parkeerplekken beschikbaar. Deze zijn ten behoeve van de school aangelegd en worden buiten schooluren deels gebruikt door de omwonenden. Voor een basisschool geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per leslokaal. Uitgaande van 9 leslokalen had de school derhalve een behoefte van 8 parkeerplaatsen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er 4 parkeerplaatsen "over" waren ten gunste van de omwonenden.

In het voorliggende ontwerp zijn in totaal 43 parkeerplaatsen voorzien. Dit is ruim voldoende voor de 40 parkeerplaatsen die nodig zijn in geval alle woningen als normale woning gerekend worden. Dat zou betekenen dat er nog 3 parkeerplaatsen voor de huidige omwonenden ter beschikking zijn. Dit is een afname van 1 parkeerplaats. Om hier een nuance in aan te brengen kan beargumenteerd worden dat het in geval van de levensloopbestendige woningen eerder gaat om seniorenwoningen dan om standaard woningen waardoor de lagere parkeernorm van 1,5 pp. per woning volstaat.



In dit geval valt de balans positiever uit en worden er netto, buiten de nieuwe parkeerbehoefte 4 extra parkeerplaatsen toegevoegd ten bate van de omwonenden. Daarnaast blijkt uit onderzoek dat de parkeerbehoefte van sociale huurwoningen lager is dan de gangbare parkeernormen suggereren. De parkeerbehoefte vanuit de nieuwe woningen zal derhalve waarschijnlijk nog lager liggen dan de berekende 35 waardoor het parkeeroverschot ten opzichte van de huidige situatie alleen maar toeneemt.

Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de beoogde parkeerbehoefte waarbij er extra parkeerplaatsen ter beschikking van de buurt komen.

5.14 Duurzaamheid en gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. De gemeente kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezond in het omgevingsplan vastleggen in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

De gemeente Peel en Maas beschikt over een duurzaamheidsagenda 'Peel en Maas Beleef samen Duurzaamheid, 2020'.

Gemeente Peel en Maas werkt aan een duurzame samenleving. Een gemeente waar mensen graag, gezond, veilig en prettig kunnen wonen, werken, verblijven en recreëren. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. In de duurzaamheidsagenda ligt de focus in eerste instantie op energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptie.

Planspecifiek

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een gemeente waar mensen graag, gezond, veilig en prettig kunnen wonen, werken, verblijven en recreëren. Ook wordt in het kader van onderhavige ontwikkeling waardevol groen behouden en wordt de biodiversiteit waar mogelijk versterkt.

5.14.1 Duurzaamheid

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.



In onderhavige motivering wordt onderbouwd waarom er in het kader van onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving en daarmee een duurzame ontwikkeling.

5.14.2 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit.

5.14.3 Endotoxinen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen op een ruime afstand, de dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij is zelfs gelegen op minimaal 1,2 kilometer afstand. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

5.14.4 Geitenhouderij

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.14.5 Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Er is rondom het plangebied (binnen een straal van 50 meter) geen sprake van landbouwpercelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de Gemeente Peel en Maas. Ten behoeve van de bouw van de sociale huurwoningen is reeds een realisatieovereenkomst met Stichting Wonen Limburg gesloten. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij besluit 27 juni 2024 de grondexploitatie voor onderhavige herontwikkeling vastgesteld. Gelet hierop is de economische uitvoerbaarheid van dit plan geborgd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A II staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Peel & Maas is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Peel & Maas 2024.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruisschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruisschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zicht tot een locatiegericht deel van het omgevingsplan.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.



Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat er een goede omgevingsdialoog gevoerd wordt. Het doel is om enerzijds de buurt en de omwonenden te informeren over het planvoornemen en anderzijds om de ideeën en/ of bedenkingen op te halen om zo het plan waar mogelijk nog aan te kunnen passen. Ten behoeve van de herontwikkeling van basisschool de Pas is een uitvoerige omgevingsdialoog gevoerd. Als bijlage bijgevoegd zijn de brieven die verstuurd zijn samengevoegd en zijn de panelen te zien die tijdens de bewonersavond van oktober 2022 besproken zijn.

Bewonersbrieven en bewonersavonden

Op 14 juni 2022 is een bewonersbrief verstuurd richting de omwonenden waarin het voornemen werd gedeeld dat de gemeente de locatie wil herontwikkelen met de bouw van sociale huurwoningen in samenwerking met Wonen Limburg. Hierin is ook het proces toegelicht wat samen met het stedenbouwkundig bureau doorlopen ging worden.

Op 7 juli 2022 was de eerste bewonersavond over het voorgenomen proces en om de aandachtspunten en wensen uit de buurt op te halen. Tijdens de eerste avond zijn zorgen geuit over de bouwhoogte en over parkeren. Beide opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp: er komt geen hoogbouw en er is een ruimere parkeernorm toegepast dan vanuit de gemeente voor dergelijke plannen gehanteerd wordt. Ook was er kritiek op het feit dat er sociale woningbouw komt. Het college van B&W heeft echter deze keuze gemaakt aangezien de ontwikkeling van sociale huurwoningen ruim achter loopt op de vraag.

Op de tweede avond op 31 oktober 2022 is o.a. het stedenbouwkundige voorlopig ontwerp gedeeld. De reacties vanuit de buurt waren overwegend positief. Men was blij dat het volwassen groen behouden blijft en dat er rekening is gehouden met de wensen vanuit de buurt ten aanzien van hoogbouw en parkeren. Na deze bewonersavond is het proces wat vertraagd omdat het Buurtcollege Agora de tijdelijke huisvesting heeft verlengd.

Op 24 mei 2024 is namens de gemeente Peel en Maas en Wonen Limburg een bewonersbrief verstuurd met daarin de laatste stand van zaken en een overzichtstekening van het laatste ontwerp.

Ook is regelmatig op de project- website (De Pas Helden | Gemeente Peel en Maas) actuele informatie geplaatst en parallel wordt de buurt op de hoogte gehouden over de verplaatsing/uitbreiding van het Buurtcollege via infobrieven. Op 22 mei 2025 heeft een laatste bewonersavond plaatsgevonden waarin de stand van zaken rondom het definitieve ontwerp is gedeeld, alsmede gesproken is over de planning en de uitvoering van de werkzaamheden. Dit in combinatie met de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden in de openbare ruimte in de directe omgeving.

6.3.2 Zienswijzen

PM

7 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).

- Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

- Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.