



**NL.IMRO.1894.TAMOPH22  
AK-ON01  
(Woonzorgcomplex  
Ringovenpark Panningen)**





## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en planvoornemen	4
1.2	Plangebied en begrenzingen	4
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>6</b>
2.1	Bestaande situatie	6
<b>3</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>7</b>
3.1	Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan	7
3.2	Ruimtelijke inpassing	9
<b>4</b>	<b>Toetsing aan het omgevingsplan</b>	<b>10</b>
4.1	Het vigerende omgevingsplan	10
4.2	Activiteiten en milieuzonering	11
<b>5</b>	<b>Participatie</b>	<b>13</b>
5.1	Participatie en omgevingsdialoog	13
5.2	Bestuurlijk vooroverleg	13
<b>6</b>	<b>Beleid</b>	<b>14</b>
6.1	Rijksbeleid en rijksregels	14
6.2	Provinciaal beleid	15
6.3	Regionaal beleid	19
6.4	Gemeentelijk beleid	21
<b>7</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving</b>	<b>25</b>
7.1	Mer.-beoordeling	25
7.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
7.3	Verkeer en parkeren	28
7.4	Flora en fauna	29
7.5	Stikstof	31
7.6	Luchtkwaliteit	31
7.7	Geluid	32
7.8	Omgevingsveiligheid	33
7.9	Trilling	34
7.10	Archeologie en cultuurhistorie	34
7.11	Bodem	36
7.12	Water	37
7.13	Duurzaamheid en gezondheid	38
<b>8</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
8.1	Economische uitvoerbaarheid	41
8.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	41



## Bijlagen

- Bijlage 1 Memo activiteiten en milieuzonering
- Bijlage 2 Mer-beoordeling
- Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4 Voortoets stikstof
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 8 Watertoets Ringovenpark Panningen
- Bijlage 9 Participatierapportage Ringovenpark Panningen
- Bijlage 10 Raadsbesluit



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en planvoornemen

Jongen Projectontwikkeling (hierna ook: JPO), is voornemens de gronden ter plaatse van de John F. Kennedylaan (ongenummerd) te Panningen te ontwikkelen tot een uniek woonconcept waarbinnen 24 zorgappartementen (24-uurs zorg voor kwetsbare ouderen) en 52 reguliere appartementen worden gerealiseerd

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende Omgevingsplan 'gemeente Peel en Maas' dat op 01-01-2024 in werking is getreden. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Middels een TAM-IMRO procedure zal hiermee worden afgeweken en onderhavige toelichting is hier onderdeel van. Een uitsnede van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.

## 1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het Ringovenpark ten zuidwesten van de kern van Panningen. Van oorsprong betreft het een gebied waar wonen, werken en recreëren in een groene setting in de directe nabijheid van het dorpshart zijn voorzien. De locatie staat kadastraal bekend als voormalige gemeente Helden, sectie H, perceelnummer 2950. Momenteel betreft het plangebied braakliggend terrein en is het ingericht als grasveld.



Figuur 1: Topografische weergave plangebied

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de nieuwe ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan het (tijdelijk) omgevingsplan en wordt de strijdigheid benoemd. In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe het traject tot op heden is voorlopen door de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject te delen. In hoofdstuk 6 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende wet- en regelgeving en beleidskaders op



verschillende schaalniveaus. Hoe draagt het initiatief bij aan de visie/doelen voor het gebied. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er met dit plan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is (ETFAL). Tot slot komt in hoofdstuk 8 de (financiële) haalbaarheid en impact van het initiatief aan de orde.

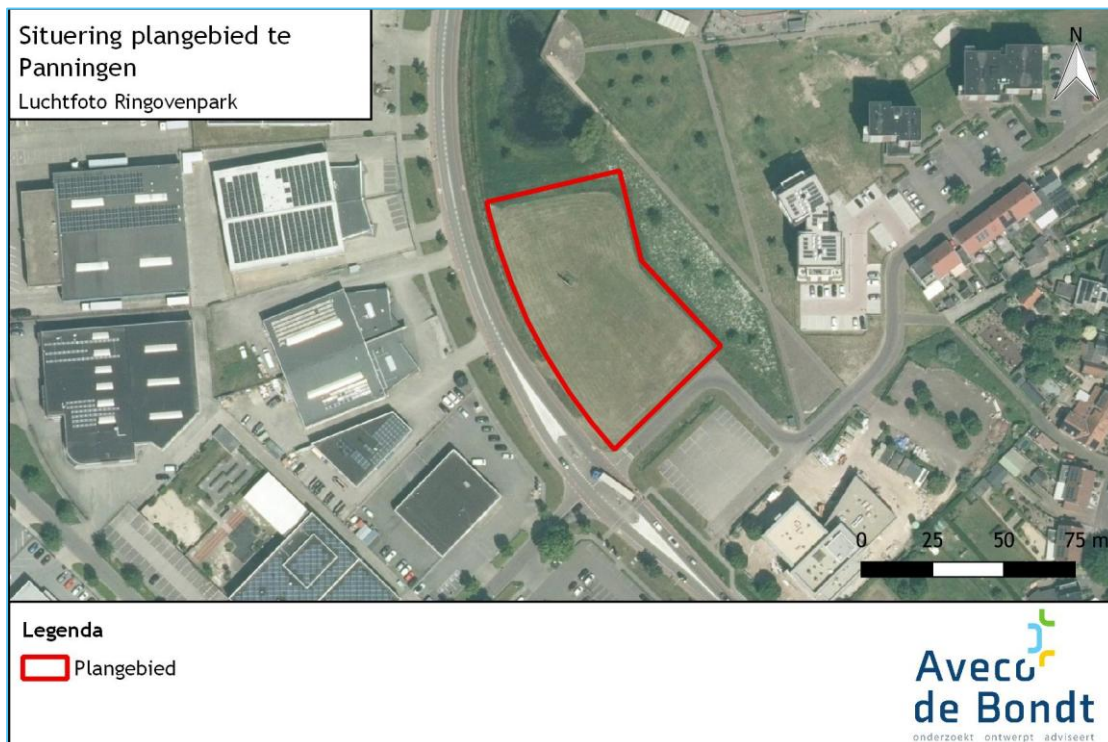


## 2 Huidige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het Ringovenpark ten zuidwesten van de kern van Panningen. Van oorsprong betreft het een gebied waar wonen, werken en recreëren in een groene setting in de directe nabijheid van het dorps hart zijn voorzien.

Het plangebied betreft momenteel braakliggend terrein aan de zuidzijde van Ringovenpark. Aan de westkant wordt het plangebied ingesloten door de J.F. Kennedylaan en aan de zuidkant bevindt zich de weg Ringovenpark inclusief een parkeerplaats. Aan de noord- en oostkant wordt het plangebied ingesloten door voornamelijk woningen, een school en een gezondheidscentrum. Het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeeldingen.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied



Figuur 3: Vooraanzicht plangebied

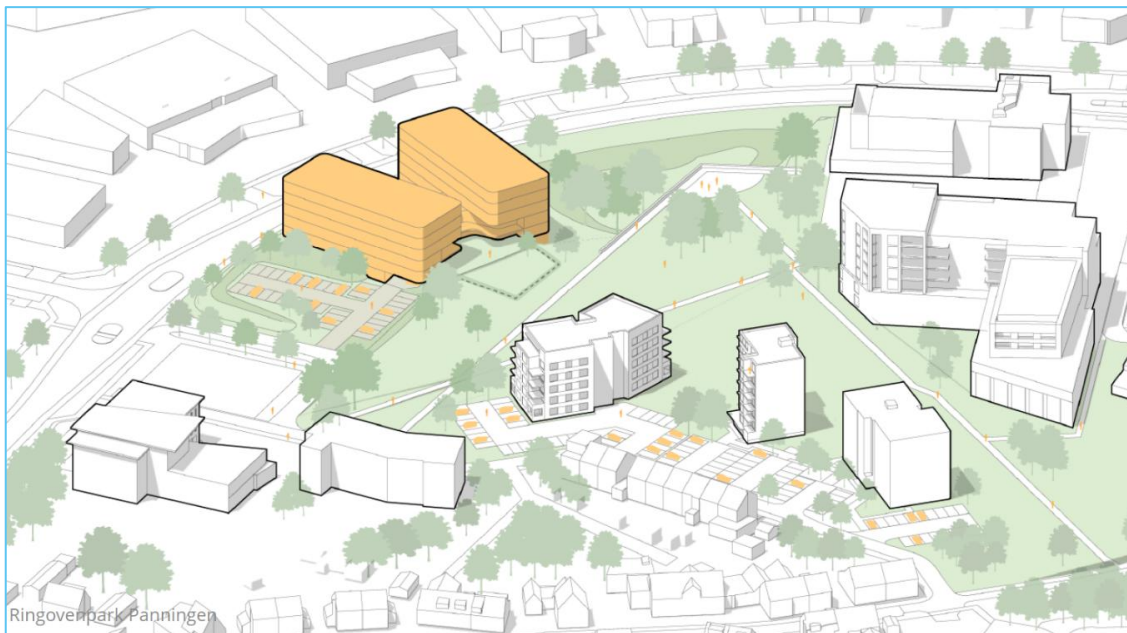


## 3 Toekomstige situatie

### 3.1 Functionele ontwikkeling en doelstellingen van het plan

JPO heeft de ambitie om leefomgevingen te creëren waar gezond leven voorop staat en zorg in de buurt is. Waar aandacht is voor elkaar. Zo wordt gezondheid en geluk voor mensen bevorderd. Als gevolg van de toenemende vergrijzing neemt de vraag naar geschikte huisvesting voor zorgbehoevende mensen toe. Een extra uitdaging door het afnemend aantal mantelzorgers en het toenemend tekort aan zorgpersoneel. Hierdoor ligt de nadruk steeds meer op zorgpreventie en positieve gezondheid. De nieuwe landelijke norm is langer thuis wonen en bij voorkeur zelfstandig als het kan. Voor ons dé aanleiding om samen met de Zorggroep een passende oplossing hiervoor te vinden.

Vanuit deze maatschappelijke trend is een conceptuele invulling ontstaan voor de ontwikkellocatie in het Ringovenpark. Een concept dat waarde toevoegt aan de samenleving en die voor lange tijd het verschil maakt. Zo ontstaat ruimte voor geluk. Met onderhavige planvoornemen wordt een uniek woonconcept gerealiseerd met 24 zorgappartementen (24-uurs zorg voor kwetsbare ouderen) en 52 reguliere appartementen. Van de reguliere appartementen betreffen 28 appartementen middenhuur en 24 appartementen sociale huur (31%).



Figuur 4: Beoogd planvoornemen

‘Samen’ is het leidende concept voor de beoogde ontwikkeling. Samen zorgen voor elkaar en samen langer thuis. Met een vitale en zorgzame gemeenschap als basis. Dit wordt bereikt op de volgende manieren

- Vitale gemeenschap: door mengen van mensen met verschillende leeftijden, achtergronden en capaciteiten;
- Het verbinden en faciliteren van de buurt en mensen doormiddel van ontmoetingsruimte. De gemeenschappelijke ruimte en de ontmoetingspunten op elke verdieping bieden hiervoor voldoende ruimte;
- Mentaal welzijn bevorderen door groene ruimtes en plekken voor rust en ontspanning. Basisvoorzieningen in de omgeving zijn verbonden door wandelroutes en bevinden zich op rollator afstand. De veilige en eenvoudig toegankelijke buitenruimte nodigt uit tot bewegen en ontmoeten.

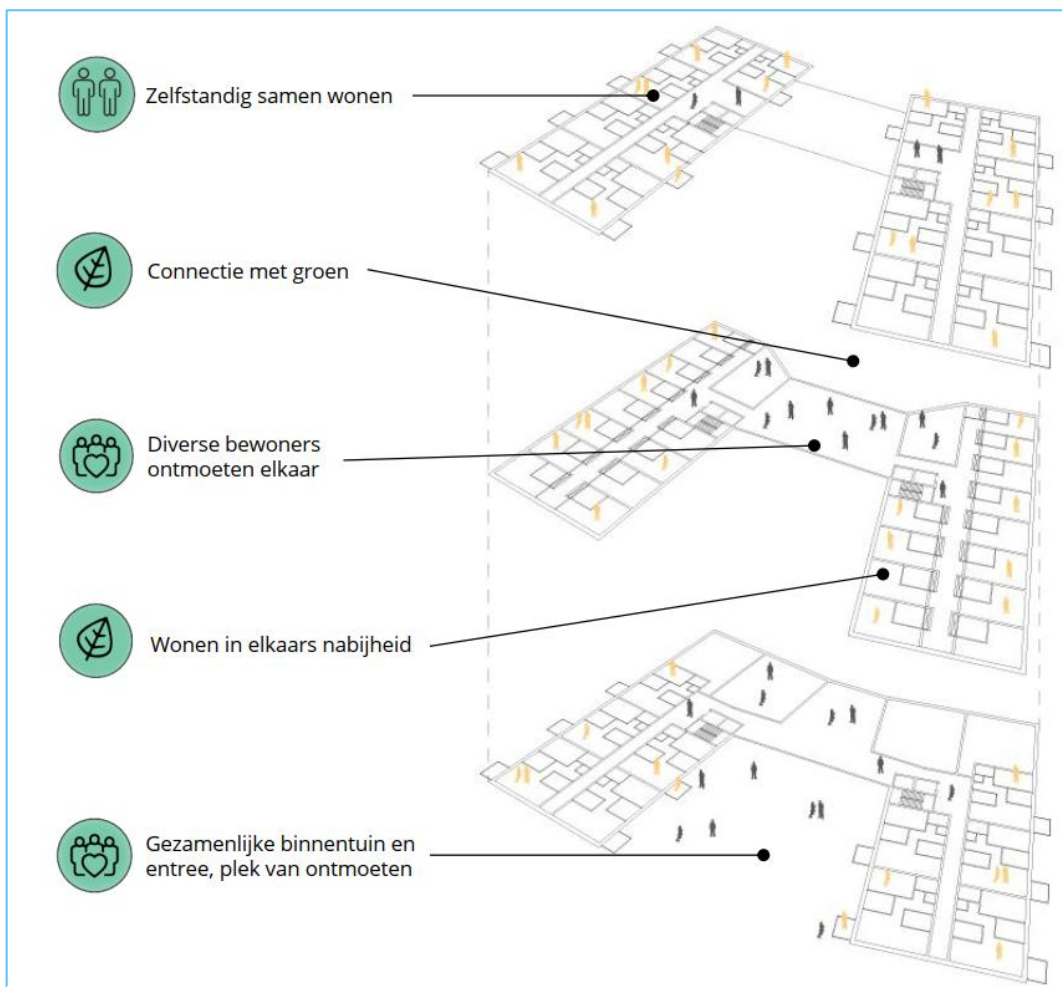


- Het gebouw heeft een volwaardige entree op het niveau van zowel de Kennedylaan als het Ringovenpark voor maximale verbinding en optimale stedenbouwkundige inpassing;

De 76 appartementen worden verdeeld over twee gebouwen die onderling met elkaar verbonden zijn. Op de begane grond en verdieping 2 t/m 4 worden de reguliere appartementen gerealiseerd, op de 1<sup>e</sup> verdieping komen de zorgappartementen. Hierbij is het uitgangspunt dat het gebouw modulair wordt opgebouwd zodat een regulier appartement in de toekomst gesplitst kan worden in twee zorgappartementen en andersom. De verschillende doelgroepen wonen bij elkaar, waarmee de verschillende werelden van zorg en wonen samen worden gebracht. Er worden gemeenschappelijke ruimten gecreëerd om elkaar te ontmoeten. Voor de reguliere appartementen geldt dat het sociale huur- en middenhuur appartementen betreffen, waarbij alle appartementen dezelfde grootte worden.

Door duurzame woonprogrammering ontstaat een sociaal inclusief woonconcept:

- Mensen met en zonder ondersteuningsvraag wonen bij elkaar in één gebouw;
- Woonbehoefte is leidend en zorgbehoefte volgend. Regulier wonen heeft de overhand, intramuraal zorgwonen is ondergeschikt;
- Alle bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimtes, op elke verdieping, zowel binnen als buiten;
- Er wordt gezorgd voor elkaar en professionele zorg is eenvoudig bereikbaar.



Figuur 6: Duurzame woonprogrammering



### 3.2 Ruimtelijke inpassing

De beoogde ontwikkeling zal als sluitsteen van Ringovenpark gelden. De stedenbouwkundige uitwerking zal worden afgestemd op de bestaande stedenbouwkundige ensembles waardoor er samenhang gecreëerd wordt. De openheid en zichtlijnen die momenteel aanwezig zijn zullen behouden blijven waarbij het gebouw een sterke oriëntatie op het park heeft. Hiermee zorgt de ontwikkeling dat het park geactiveerd wordt als plek van ontmoeting.

Het Ringovenpark als ruimtelijke entiteit is opgespannen tussen de J.F. Kennedylaan, Schoolstraat en Kerkstraat. Hierbij neemt het park een prominente rol in. In de toekomstige situatie zal het park als groenareaal en centrale verbinding tussen de verschillende woonensembles, de diverse maatschappelijke en zorgprogramma's in het Ringovenpark en de dorpskern van Panningen fungeren. Het woongebouw wordt maximaal verbonden met het park door gebruik te maken van het aanwezige hoogteverschil.



## 4 Toetsing aan het omgevingsplan

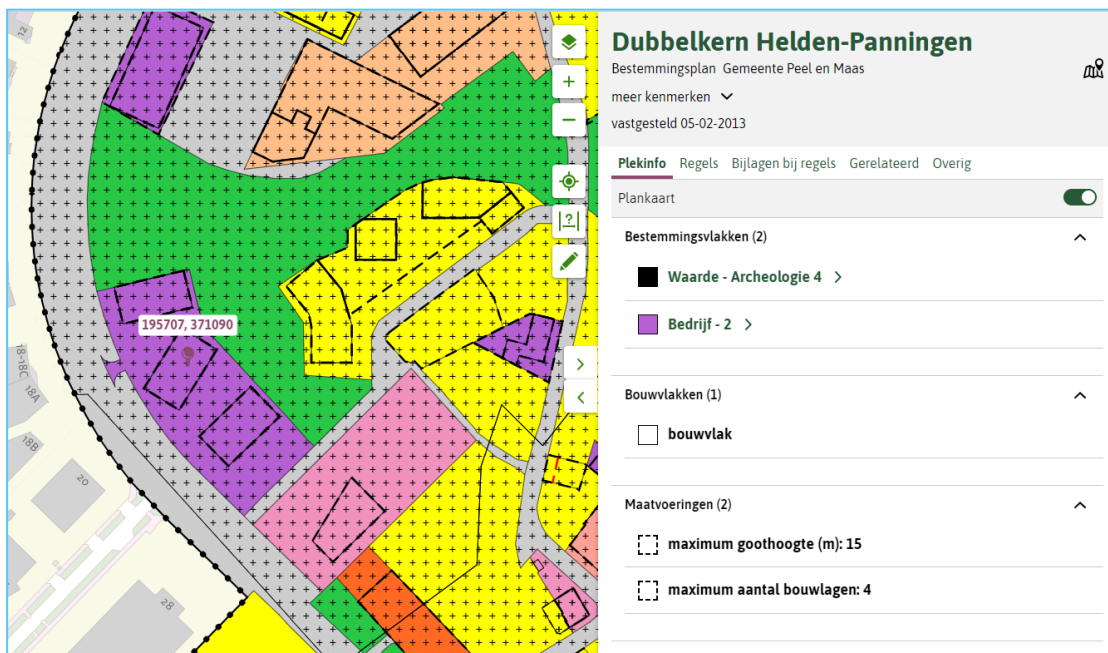
### 4.1 Het vigerende omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het Omgevingsplan gemeente Peel en Maas. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen en de bruidsschat. De bruidsschat betreft een set regels die de rijksoverheid automatisch onderdeel heeft laten uitmaken van het omgevingsplan. Gemeenten krijgen door de bruidsschat de tijd om zelf een afweging te maken of en hoe ze deze onderwerpen willen opnemen in het definitieve Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Ter hoogte van het plangebied zijn de regels van kracht uit het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen', vastgesteld op 5 februari 2013 en het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas', vastgesteld op 19 juni 2018. In het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd voor:

- 'Bedrijf-2'
- 'Waarde- Archeologie 4'

Daarnaast gelden er te hoogte van het plangebied de gebruiks- en bouwregels zoals weergegeven op onderstaande figuur. Er mag enkel gebouwd worden binnen een bouwvlak.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan (bron: Regels op de kaart)

### Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een uniek woonconcept waarbinnen 24 zorgappartementen en 52 reguliere appartementen worden gerealiseerd. Het beoogde plan is in strijd met gebruiksregels en bouwregels uit het omgevingsplan. De strijdigheden betreffen de volgende:

- In overeenstemming met artikel 8.1 lid a geldt dat de voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven en kantoren zonder baliefunctie in de categorie 1 en 2. Hierbinnen is het niet mogelijk om zorgappartementen en reguliere appartementen te realiseren (strijdigheid activiteit gebruik);



- In overeenstemming met artikel 8.2.1 lid a geldt dat gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Hoewel er bouwvlakken zijn opgenomen binnen het plangebied valt het beoogde ontwerp hier deels buiten. Er dient te worden afgeweken van de bestaande bouwvlakken. (Strijdigheid activiteit bouwen).
- In overeenstemming met artikel 8.2.1 lid c geldt dat de maximale goothoogte 15 meter bedraagt. Met onderhavige ontwikkeling wordt deze hoogte overschreden. Er dient te worden afgeweken van de maximale goothoogte (strijdigheid activiteit bouwen).
- In overeenstemming met artikel 8.2.1 lid d geldt dat dat het gebouw maximaal 4 bouwlagen mag betreffen. Met onderhavige ontwikkeling wordt een gebouw van 5 bouwlagen gerealiseerd, waarbij de eerste bouwlaag verdiept komt te liggen. Er dient te worden afgeweken van het maximaal aantal te realiseren bouwlagen (strijdigheid activiteit bouwen).

## 4.2 Activiteiten en milieuzonering

### Toetsingskader

In de Omgevingswet staat het begrip ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ centraal (afgekort: etfal). Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient gemotiveerd te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking ‘bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. Per 17 oktober 2024 is er een nieuwe handreiking gepubliceerd. Uitgangspunt van de systematiek van activiteiten en milieuzonering is dat voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies leidt tot balans tussen deze verschillende functies binnen een gebied. Op deze manier kan gestreefd worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De gemeente Peel en Maas heeft haar tijdelijke omgevingsplan nog niet omgezet naar een definitief omgevingsplan. In het tijdelijke omgevingsplan wordt uitgegaan van de oude VNG Handreiking (2009), daarom is ook getoetst aan de handreiking uit 2009. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieu categorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld.

### Toetsing aan het aspect activiteiten en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn in oostelijke en zuidelijke richting voornamelijk woningen aanwezig en in westelijke en noordelijke richting bevinden zich voornamelijk bedrijven, waardoor het plangebied zich bevindt in een overgangsgebied. Tevens zijn direct rondom het plangebied diverse maatschappelijke en dienstverlenende functies gelegen. Dit in combinatie met de ligging nabij een bedrijventerrein maakt dat het plangebied getypeerd kan worden als ‘gemengd gebied’.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Aveco de Bondt in januari 2024 een Quicksan ‘Activiteiten en milieuzonering’ uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij onderhavige toelichting. Uit de resultaten blijkt dat deze functies en bedrijven geen belemmering opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Geen van de omliggende functies en bedrijven heeft een overlappende richtafstand met het plangebied. Hierbij



is uitgegaan van de richtafstanden voor gemengd gebied. Ter hoogte van het plangebied is dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een nadere onderbouwing van de verschillende deelaspecten wordt gegeven in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

### Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



## 5 Participatie

### 5.1 Participatie en omgevingsdialog

Initiatiefnemer heeft in de voorgaande fase met een verouderde versie van het plan een omgevingsdialog georganiseerd ten behoeve van de ontwikkeling. Deze hebben respectievelijk plaatsgevonden op 5 oktober en 27 november 2023. Het doel was om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over deze plannen en hier met hen over in gesprek te gaan.

De twee bijeenkomsten hebben ervoor gezorgd dat omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen voor een woonzorgconcept in het Ringovenpark. Zij zijn daarbij in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen. In aanvulling op de eerste algemene bijeenkomst heeft de tweede bijeenkomst gezorgd voor extra verdiepende informatie ten aanzien van het zorgconcept, het ontwerp en de openbare ruimte. De aanwezigen hebben allen een compleet verslag van de bijeenkomsten ontvangen.

Eind 2025 heeft er nog een participatieronde plaatsgevonden waarin het definitieve plan aan de omgeving is gepresenteerd en waarin de omgeving in de gelegenheid is gesteld om vragen te stellen.

### 5.2 Bestuurlijk vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan het bevoegd gezag, waterschap en de veiligheidsregio. Eventuele opmerkingen zijn verwerkt in onderhavige stukken.



## 6 Beleid

### 6.1 Rijksbeleid en rijksregels

#### 6.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.
- 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. Die komen samen in vier prioriteiten:
  - Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
  - Duurzaam economisch groeipotentieel
  - Sterke en gezonde steden en regio's
  - Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing aan de nationale Omgevingsvisie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de kern Panningen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de NOVI.



## 6.1.2 NOVEX

### Toetsingskader

Ons land robuust en duurzaam inrichten is een uitdagende puzzel. Dat betekent nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen maken. Zodat we voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen hebben, plus schone energie en een gezonde natuur. Want we willen een mooi en gezond Nederland doorgeven aan onze kinderen en kleinkinderen. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties, want ons land wordt niet groter. Niet alles kan overal.

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om - met de waterschappen en gemeenten - de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in de provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

### Toetsing aan NOVEX

De NOVEX laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 4 worden deze thema's behandeld.

De Peel is aangewezen als specifiek NOVEX gebied. Er is een perspectief geschetst tot 2050 waarbij van belang is dat water, bodem en natuur in balans komen met economie, woningbouw en landbouw. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het sterker en leefbaarder maken van de kern Panningen, waarmee wordt bijgedragen aan het perspectief voor 2050. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de NOVEX.

## 6.1.3 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het Omgevingsplan geweigerd wordt als:

- A. De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- B. De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- C. De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

### Toetsing aan de instructieregels Rijk

In hoofdstuk 4 van deze motivering wordt nader ingegaan op de verschillende milieuplanologische thema's. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl. Uit de beoordeling van de thema's in hoofdstuk 4 blijkt dat de activiteit passend is binnen de instructieregels van het Rijk.

## 6.2 Provinciaal beleid

### 6.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 hebben de provinciale staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. De omgevingsvisie is een strategische en langetermijnvisie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. Hierin is



invulling gegeven over hoe de provincie Limburg op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel zodat het document geactualiseerd kan worden.

De POVI kijkt breder dan enkel de fysieke leefomgeving. De visie gaat ook in op onderwerpen als: gezondheid, veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de omgevingsvisie sluiten aan bij de Omgevingswet. Binnen de provinciale omgevingsvisie wordt een drietal hoofdpogaven onderscheiden:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptie en energietransitie

Deze opgaven, die Limburg breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De hoofdpogaven zijn onderverdeeld in meerdere thematische visies op verschillende aspecten zoals wonen, veiligheid, economie en mobiliteit (deel A van de omgevingsvisie). Het thematische deel gaat gedetailleerd in op de opgaven en ambities voor de verschillende thema's en beschrijft zaken die voor heel Limburg gelijk zijn. Tevens wordt in de omgevingsvisie een gebiedsgerichte kijk op thema's gemaakt (deel B van de omgevingsvisie).

Hierin worden de regionale opgaven en ambities voor de verschillende thema's beschreven. Opgaven, ambities of rollen beschreven in deel A gelden voor de hele provincie, ook als ze niet expliciet genoemd worden in het gebiedsgerichte deel. In het gebiedsgerichte deel worden de thema's op hoofdlijnen verbonden aan en vertaald naar de drie gebieden: Noord-, Midden- en Zuid-Limburg

### Toetsing aan de provinciale Omgevingsvisie

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'landelijke kern'. Hiervoor geldt dat de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied belangrijk worden geacht. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen er keuzes worden gemaakt. Onderhavige ontwikkeling is passend binnen alle genoemde Limburgse principes waarin het principe 'streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving' het meest passend is. Hierin staat dat er voor alle mensen in Limburg wordt gestreefd naar een inclusieve, open en participatieve samenleving, waarin iedereen mee kan doen. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen wordt aan de voorkant rekening gehouden met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat zij mensen uitnodigen tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van de ontwikkeling van het Ringovenpark. Bovenstaande is verwerkt in de thematische visies. De relevante visies voor onderhavig plan worden hieronder behandeld.

### Wonen

De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom wordt in de Omgevingsvisie gekozen voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige opgaven én de te



verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van de inwoners zijn hierbij leidend. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een diverse groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en voorkomen daarmee sociale problemen.

Met onderhavige planvoornemen wordt een uniek woonconcept gerealiseerd met 24 zorgappartementen (24-uurs zorg voor kwetsbare ouderen) en 52 reguliere appartementen. De reguliere appartementen betreffen sociale huur- en middenhuur appartementen. Alle appartementen hebben daarbij dezelfde oppervlakte. Hiermee wordt bijgedragen aan een nieuwe woon-, werk- en leefomgeving ten zuidwesten van de kern van Panningen. Er is sprake van verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

Binnen het plangebied worden naast de reguliere woningen ook zorgwoningen voor 24-uurs zorg voor kwetsbare ouderen gerealiseerd. In paragraaf 7.3 is middels de ladder van duurzame verstedelijking aangetoond dat er behoefte is aan onderhavige ontwikkeling. Tevens geldt dat de ontwikkeling aansluit bij de veranderende woningbehoefte van Limburg en de thematische visie zoals genoemd in de provinciale Omgevingsvisie.

De ontwikkeling sluit aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van Limburg, draagt bij aan de verdichting door de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de provinciale Omgevingsvisie.

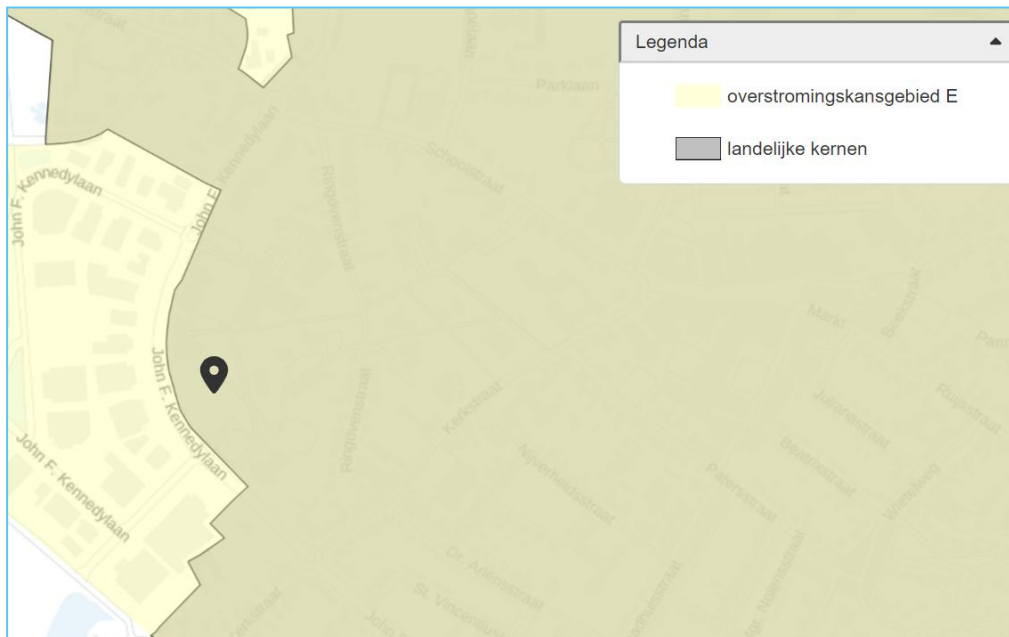
### 6.2.2 Omgevingsverordening provincie Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. 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 Limburg 2021 zijn in dit geval van toepassing:

- Overstromingskansgebieden E
- Landelijke kernen



Figuur 8: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg

## Toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening

### Overstromingskansgebieden E

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden, ofwel “normen” voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstroming per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn vijf gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Uit de watertoets (paragraaf 7.12) blijkt dat er geen verhoogd overstromingsrisico is in de toekomst. Hiermee wordt voldaan aan de regels zoals genoemd in ‘overstromingskansgebieden E’.

### Landelijke kernen

In de provinciale Omgevingsverordening van Limburg is opgenomen conform artikel 12.1 ‘instructieregels nieuwe planvoorraad wonen’ dat

- A. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonerings) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- B. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- C. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg (paragraaf 6.3). 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.



In paragraaf 3.2.1 is onderhavig planvoornemen getoetst aan de provinciale Omgevingsvisie van Limburg. Uit de Omgevingsvisie en de ladder van duurzame verstedelijking (paragraaf 7.3) blijkt dat er in kwalitatieve en kwantitatieve zin behoefte is aan woningen. Hiermee is aangetoond dat onderhavig plan past binnen de instructieregels voor wonen.

## 6.3 Regionaal beleid

### 6.3.1 Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg. Hierin staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, midden huur en betaalbare koop.

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord- Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat er minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden, met een ambitie van 20.000 extra. Het gaat hierbij om de productie van ongeveer 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en regionaal gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van nieuwbouw is 40% bedoeld voor de middeninkomens en 30% voor sociale huur. Het plangebied ligt in de regio Noord-Limburg waar 10.649 nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden.

Noord-Limburg heeft de grootse groeipotentie en hiermee de grootste bouwopgave. Er is aandacht voor meer leefbaarheid en woonkwaliteit in alle kernen van Noord-Limburg. Dit door het toevoegen van duurzame toekomstgerichte woningen voor senioren en starters. Verder heeft Noord-Limburg extra aandacht voor het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De regio Noord-Limburg zet zich op basis van de in 2020 vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 in om in samenwerking met corporaties en marktpartijen 10.649 woningen te realiseren. Hierbij geldt dat er voor 5921 woningen nog geen hard plancapaciteit bestaat. Voor de gemeente Peel en Maas geldt dat er nog 996 woningen moeten worden toegevoegd conform de woondeal. Dit betreffen huurwoningen en goedkope koopwoningen.

### Toetsing Woondeal Limburg

Met het beoogde planvoornemen worden er 24 zorgappartementen en 52 reguliere appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om nog 996 woningen extra te realiseren in de gemeente. De reguliere appartementen betreffen sociale huur en middenhuur appartementen. Hiermee worden er voornamelijk betaalbare woningen toegevoegd die aansluiten bij de uitgangspunten van de woondeal. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Woondeal Limburg. Hiermee sluit het plan ook aan bij de visie voor Noord-Limburg.

### 6.3.2 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Momenteel is de regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vigerend. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt eerst teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie? En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Gesteld kan worden dat het wonen steeds meer verweven is met andere beleidsvelden in het economische én sociale domein.

Ook wordt er in de visie ingegaan op huishoudensontwikkelingen. Demografie blijft namelijk een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Ten slotte zijn er ook allemaal trends en ontwikkelingen die de context



waarbinnen wordt gewerkt beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie. Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad  
Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Geconstateerd wordt dat de samenstelling van de Nederlandse bevolking verandert. Mensen worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1- persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op de huidige bestaande voorraad. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die toegevoegd wordt, dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt er, nog meer dan voorheen, gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt  
In de regio Noord Limburg komen de verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en de maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Maar ook woonwagengedwongen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden de maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nul-tredenwoningen en appartementen. Er is een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zowel in de huur- als de koopsector. Daarom is het bij nieuwbouw niet verstandig om fors in te zetten op de realisering van grondgebonden woningen. Daarom zijn voor woningen een aantal uitgangspunten opgesteld die dienen als kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Koppelkansen m.b.t. leegstand, herstructurering, rotte plekken en waardevolle plekken;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woningen moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Er wordt aansluiting gezocht op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In de vorige Regionale Woonvisie was opgenomen dat 40% van de overcapaciteit aan bouwplannen gereduceerd zou worden voor 2020. Daar is regionaal aan voldaan. De reductieopgave van 2020-2030 zou de resterende overcapaciteit aan woningbouwplannen zijn. In de huidige context wordt gesteld dat kwantitatieve opgave ten dienste ligt van de kwalitatieve. Door selectief te zijn in het toevoegen van nieuwe plannen en die af te stemmen op de duurzame behoefte, voorkomen we dat overmatige leegstand gaat leiden tot leegstand 'na het piekmoment'. Plannen met meer dan 10 woningen dienen regionaal te worden afgestemd.

### Toetsing regionale woonvisie

Met onderhavig planvoornemen vindt nieuwbouw plaats op een binnenstedelijke locatie. Met het beoogde planvoornemen worden er 24 zorgappartementen en 52 reguliere appartementen gerealiseerd. De reguliere appartementen betreffen sociale huur en midden huur appartementen. Hiermee worden er voornamelijk betaalbare woningen toegevoegd. Onderhavig planvoornemen is passend binnen de kaders zoals gesteld in de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Er wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals beschreven in de visie.



## 6.4 Gemeentelijk beleid

### 6.4.1 Omgevingsvisie Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft in juli 2022 een nieuwe structuurvisie (Omgevingsvisie) vastgesteld voor het hele grondgebied. De gemeente legt met deze omgevingsvisie geen nieuwe koers vast. Ze brengt vooral de al ingezette koers uit de bestaande kaderstellingen en beleidsdocumenten samen in één document: de omgevingsvisie. Dit alles is samengebracht in 6 opgaven van beleid, waarvan de eerste 3 overkoepelend zijn:

- Zo worden we duurzamer;
- Een gezonde en veilige leefomgeving;
- Het versterken van natuur en biodiversiteit;
- Goed wonen voor iedereen;
- Toekomstgericht ondernemen;
- Balans in het buitengebied.

Voor onderhavig planvoornemen is met name punt 4 van toepassing “goed wonen voor iedereen”. Hiervoor is in de Omgevingsvisie opgenomen dat de gemeente vraag naar en aanbod van woningen meer met elkaar in balans brengt ten behoeve van vitale gemeenschappen. Oftewel: de juiste woning op de juiste plek van de juiste kwaliteit.

Dat betekent:

- Samen met de samenleving werken we aan een woningbestand dat duurzaam in balans is.
- We stimuleren de beweging van het zorgen voor elkaar.
- Met behoud van het goede dat we hebben, bieden we ruimte voor het betere met het oog op de toekomst.
- Met verduurzamen van woningen en de woonomgeving zorgen we voor een klimaatadaptieve en klimaatneutrale leefomgeving.

### Toetsing aan gemeentelijke omgevingsvisie

Onderhavig planvoornemen voorziet in 24 zorgappartementen en 52 reguliere appartementen. In de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er behoefte is aan onderhavige woningen. Het planvoornemen sluit aan bij de behoefte en wordt toegevoegd in bestaand stedelijk gebied. Doordat mensen langer thuis kunnen wonen en zorgen voor elkaar wordt er met onderhavige ontwikkeling tevens bijgedragen aan het duurzaam in balans brengen van de woningvoorraad. Daarmee is het planvoornemen passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie van de gemeente Peel en Maas.

### 6.4.2 Kaderstelling Ruimte

Op 17 april 2024 is een nieuwe kaderstelling ruimte vastgesteld voor de gemeente Peel en Maas. De gemeente Peel en Maas is een gemeente van gemeenschappen. Hier werken inwoners, ondernemers en organisaties samen aan een Peel en Maas waarin het goede leven nu en in de toekomst beleefd kan worden. Een Peel en Maas waarin gemeenschappen zelf vorm en inhoud geven aan hun eigen leefwereld.

De gemeente is pas effectief wanneer op een respectvolle manier wordt omgegaan met al het waardevolle dat inwoners, ondernemers en organisaties met elkaar samen doen. Dit vraagt om een overheid die zich bewust is van wanneer zij wel en wanneer zij 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, regelgestuurde en communicatieve overheid, helpt hierbij.

Vanuit deze roloppvatting wordt in de gemeente Peel en Maas beleid gemaakt. Dit betekent dat het beleid wordt opgebouwd op basis van de waardevolle inzichten van inwoners, ondernemers en organisaties die werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Dit beleid wordt dus niet ‘vanachter een bureau’ voor de lokale samenleving ontworpen.



De manier waarop men in de gemeente in de wereld staat, is vertaald in de manier waarop in Peel en Maas tot kaderstellend beleid wordt gekomen. Deze kaderstelling kijkt 10 jaar vooruit en geldt daarmee voor de periode 2024 – 2034. Zoals gebruikelijk zal deze kaderstelling na 5 jaar worden herijkt.

### **Gedeelde ambitie Ruimte (2035)**

Door de veelheid aan opgaven en uitdagingen neemt de vraag naar ruimte nog steeds toe. In deze complexiteit worden toekomstbestendige keuzes gemaakt. Op die wijze worden de grote opgaven op het gebied van natuur, recreatie, wonen, industrie en landbouw aangepakt. Uitgangspunt bij de aanpak van de grote opgaven en bij nieuwe ontwikkelingen is dat deze ook daadwerkelijk bijdragen aan de landschappelijke waarden en kwaliteiten en aan vitale gemeenschappen. Gemeenschappen hebben de ruimte om zelf mee vorm en inhoud te geven aan de fysieke leefomgeving waarin inwoners, ondernemers en organisaties gezond wonen, werken en ondernemen. Hieronder staan de gedeelde ambities voor het thema Ruimte. Een ambitie van inwoners, ondernemers en organisaties die met de gemeente willen werken aan een Peel en Maas waarin het goed leven is. Als gemeente onderschrijft men deze ambitie van harte. Hieronder zijn de centrale ambities opgenomen.

#### *Ruimte*

In Peel en Maas is ruimte voor een energietransitie die passend is bij de kwaliteiten die ons kenmerken. Hier is ruimte voor natuur en biodiversiteit die respectvol beleefd kan worden. Hier is ruimte voor een agrarische sector die zich verder ontwikkelt naar een sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt.

#### *Identiteit van kernen en landschap*

De woon- en klimaatopgave vragen, evenals in de afgelopen jaren, aandacht en zorg van de samenleving. De versterking van de identiteit van kernen en de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de landschappen blijven hierbij een uitgangspunt. Woningen voor iedereen dragen bij aan de vitaliteit van gemeenschappen en kernen. Woningbouwprojecten dragen bij aan de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

#### *Toekomstbestendige openbare ruimte*

De openbare ruimte is toekomstbestendig ingericht. Er is ruimte voor ontmoeting, duurzame veranderingen op het gebied van mobiliteit, biodiversiteit, duurzaamheid en klimaat. Gebruikers hebben invloed op het ontwerp en het beheer van deze ruimte, waarbij het niveau van beheer en onderhoud past bij de wijze waarop deze openbare ruimte gebruikt wordt. Zo ontstaat een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving die van en voor iedereen is en waar inwoners actief gebruik van maken en zich mentaal eigenaar van voelen.

#### *Transitie landelijk gebied*

De transitie in het landelijk gebied geven ondernemers, inwoners en organisaties in samenspraak met elkaar vorm, waarbij de landschappelijke waarden een bron van inspiratie vormen. Er is ruimte voor natuurinclusieve landbouw, nieuwe verdienmodellen, natuur, biodiversiteit en de reguliere land- en tuinbouw die zich verder ontwikkelt naar een toekomstbestendige sector die onderneemt met respect voor de omgeving waar hij onderdeel van uitmaakt. Er is ruimte voor ideeën en creativiteit van de inwoners en organisaties die hier wonen, werken en ondernemen.

#### *Economie en ecologie in balans*

Er wordt gestreefd naar een Peel en Maas waarin de ruimte duurzaam beleefd wordt, waarin economie en ecologie met elkaar in balans zijn. Ten aanzien van het toekomstbestendig houden van onze ecologie vragen bodem- en waterkwaliteit de komende jaren onze gezamenlijke aandacht en inspanning.



### **Programmadoelen Vitale leefomgeving**

Ruimte is schaars. De vele opgaven die spelen, zoals woningbouw, landbouwtransitie, bedrijfsontwikkeling, natuurontwikkeling, energietransitie en klimaatadaptatie, vragen om ruimte. Deze opgaven worden in onderlinge samenhang opgepakt, waarbij kwaliteit en toekomstbestendigheid leidend zijn. Hieronder zijn de programmadoelen voor een vitale leefomgeving opgenomen.

1. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit is het uitgangspunt, met extra aandacht voor natuurinclusiviteit.
2. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving zijn vitale gemeenschappen een belangrijk uitgangspunt.
3. De economische ontwikkeling is ondersteunend aan vitale gemeenschappen, in balans met ruimtelijke waarden en stimuleert een gezonde arbeidsmarkt.
4. De fysieke leefomgeving draagt bij aan een gezond leven en is klimaatadaptief en klimaatbestendig.
5. Peel en Maas is energieneutraal in 2050.
6. Gezonde, veilige, toegankelijke en slimme(re) (collectieve) mobiliteit is beschikbaar in Peel en Maas
7. In Peel en Maas zijn per doelgroep voldoende betaalbare duurzame woningen beschikbaar.

### **Programmadoelen fysieke leefomgeving**

De kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk voor het welbevinden, kortom, voor het goede leven in Peel en Maas. Elk dorp heeft zijn eigen karakter, en het buitengebied is divers met landschappelijke kwaliteiten. De gemeente sluit aan op ontwikkelingen in de kernen en op de behoeften van inwoners, bedrijven en organisaties. Zo kan een leef-, werk- en vrijetijdsomgeving ontstaan die van en voor iedereen is, waar iedereen actief gebruik van maakt en zich mentaal eigenaar van voelt. Hieronder zijn de programmadoelen voor het beheer van de fysieke leefomgeving opgenomen.

1. Een kwalitatief goede, duurzaam ingerichte en onderhouden openbare ruimte die rekening houdt met de karakteristieke eigenschappen van (de kernen in) Peel en Maas.
2. De openbare ruimte is van en voor iedereen, is veilig en toegankelijk en nodigt uit om te ontmoeten en te bewegen.
3. De openbare ruimte is klimaatbestendig.
4. Afval is grondstof

### **Toetsing aan kaderstelling ruimte**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de gedeelde ambitie ter behoud van de identiteit van de kernen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Naast het feit dat het plan aansluit bij de gedeelde ambities, draagt het ook bij aan het behalen van de programmadoelen van de vitale leefomgeving.

Het voornemen voorziet in de realisatie van 24 zorgappartementen en 52 reguliere appartementen. Dit gebouw met het bijbehorend zorgconcept past wel binnen de uitgangspunten die worden gehanteerd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de gestelde doelen. De klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte zorgt tevens voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Met het unieke woonconcept wordt bijgedragen aan vitale gemeenschappen door het stimuleren van ontmoeting en beweging. Doordat het plan voorziet in de directe woningbehoefte van Panningen, is er bovendien sprake van een toekomstbestendige uitbreiding.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling goed past binnen de uitgangspunten van de gemeente Peel en Maas.

### **6.4.3 Beleidsregel 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 is bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen in afwijking van het bestemmingsplan. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt. De gemeente wil onder andere een uitzondering maken voor



woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen. In artikel 6 van de beleidsregel zijn een aantal voorwaarden opgenomen, waaraan dient te worden voldaan om van deze uitzondering gebruik te kunnen maken. Hieronder is het planvoornemen getoetst aan de voorwaarden.

- A. Het college gaat/is in gesprek met de dorpen/dorpsoverleggen over een visie of, waar en wanneer binnen een kern sprake is van maatschappelijke meerwaarde. Voor zover deze gesprekken hebben plaatsgevonden en concreet hebben geleid tot een visie van het dorp neemt het college dit mee in haar afweging bij het beoordelen van individuele verzoeken. Zolang deze visie er niet is en de maatschappelijke meerwaarde evident is wordt een beslissing genomen zonder consultatie van het dorp/dorpsoverleggen
- B. Het initiatief moet bijdragen aan, een maatschappelijk meerwaarde doordat het voldoet aan de volgende vier principes:
  - Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur
  - Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten)
  - Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig
  - Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening

### Toetsing aan beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

Met onderhavige ontwikkeling worden 24 zorgstudio's voor 24-uurszorg en 52 reguliere appartementen gerealiseerd. Er zijn gesprekken gevoerd met gemeente en omwonenden, zie hiervoor hoofdstuk 5. Kijkend naar de vier principes geldt het volgende:

- Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur  
*Het plangebied betreft momenteel braakliggend terrein. De ontwikkeling zorgt voor een verbetering ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen plannen. Tevens vindt er een uitbreiding van het groenareaal plaats en zorgt de combinatie van wonen en zorg voor het bij elkaar brengen van verschillende werelden.*
- Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten)  
*Met het plan wordt ingespeeld op de groeiende vraag naar seniorenwoningen en naar sociale huurwoningen. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan de seniorenwoningen en starterswoningen.*
- Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig.  
De woningen zijn passend binnen het dorpse karakter van Panningen en de omgeving Ringovenpark. Met de realisatie van 24 zorgstudio's met 24-uurs zorg kunnen hulpbehoevende mensen langer 'thuis' blijven wonen. Het concept stuurt aan op ontmoeting tussen doelgroepen, waarmee hulpbehoevenden langer betrokken blijven bij de maatschappij.
- Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening  
Onder de omgevingswet wordt niet meer gesproken over een goede ruimtelijke ordening maar over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In hoofdstuk 7 is, al dan niet door middel van onderzoeken, aangetoond dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde woningen geen onevenredig negatieve effecten heeft op de omgeving. Hierdoor kan gesteld worden dat er sprake is van ETFAL.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders zoals gesteld in de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.



## 7 Aspecten fysieke leefomgeving

### 7.1 Mer.-beoordeling

#### Toetsingskader

De mer-procedure en mer-beoordeling is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een mer-procedure en mer-beoordeling is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de mer-procedure en mer-beoordeling zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) en in het Omgevingsbesluit (Ob).

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

#### Toetsing aan de mer-beoordeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is een project mer-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in de bijlage. Uit deze beoordeling blijkt dat onderhavige ontwikkeling een project betreft dat, vanwege de aard van de functiewijziging en de omvang van de bebouwing, als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt getypeerd. Een stedelijk ontwikkelingsproject komt voor onder categorie J11 van bijlage V bij het Ob. De omgevingsvergunning voor een (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit is aangewezen als besluit waarvoor een mer-(beoordelingsplicht) geldt. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst 'aanleg, wijziging of uitbreiding' aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling.

Op basis van de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals opgenomen in de rapportage in de bijlage, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Wanneer er geen aanzienlijke milieueffecten zijn is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om milieueffectrapport (MER) op te stellen

#### Conclusie

Geadviseerd wordt om op basis van deze project mer-beoordeling te laten besluiten dat geen milieueffectrapport (MER) nodig is.

### 7.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of het doorlopen van een BOPA-procedure voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

- A. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
- B. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:



- De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- C. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
- Op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
  - Nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- D. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een uniek woonconcept met 24 zorgappartementen (24-uurs zorg voor kwetsbare ouderen) en 52 reguliere appartementen. In de huidige situatie is sprake van braakliggend terrein in bestaand stedelijk gebied van Panningen. De realisatie van 76 wooneenheden is op basis van actuele jurisprudentie een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is het vereist de behoefte aan deze ontwikkeling te beschrijven.

#### Behoeftedeschrijving

Op basis van het woningmarktonderzoek 'Thermometer woningmarkt Peel en Maas' (door het college van B&W vastgesteld op 6 september 2021) past dit planvoornemen binnen de woningbehoefte van de gemeente. De bouw van het aandeel appartementen blijft achter bij de vraag. Dit geldt ook voor huurwoningen en levensloopbestendige woningen. De realisatie van dit appartementengebouw (met lift) past dan ook goed in de huidige kwalitatieve behoefte in de gemeente Peel en Maas, omdat appartementen met lift ook zorggeschikt zijn als levensloopbestendige woning (nul-tredenwoning). In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 wordt hetzelfde geconcludeerd, namelijk dat het aantal 1-persoonshuishoudens en ouderen flink toenemen en dat deze trends niet goed aansluiten bij het bestaande aanbod. Dus ook op regionaal niveau blijkt dat het planvoornemen past in de woningbehoefte.

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

- De streefnorm van 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad in het jaar 2030 geldt in principe voor alle gemeenten.
- In de regio Noord Limburg worden per saldo (inclusief sloop) in de periode tot 2025 5.111 woningen en in de periode 2025-2030 5.328 toegevoegd.
- Het streven is om 2/3e van de nieuwbouwopgave te bouwen in het betaalbare segment: sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1.023,- per maand (middenhuur) en koopwoningen onder de €355.000,- (goedkope koop).



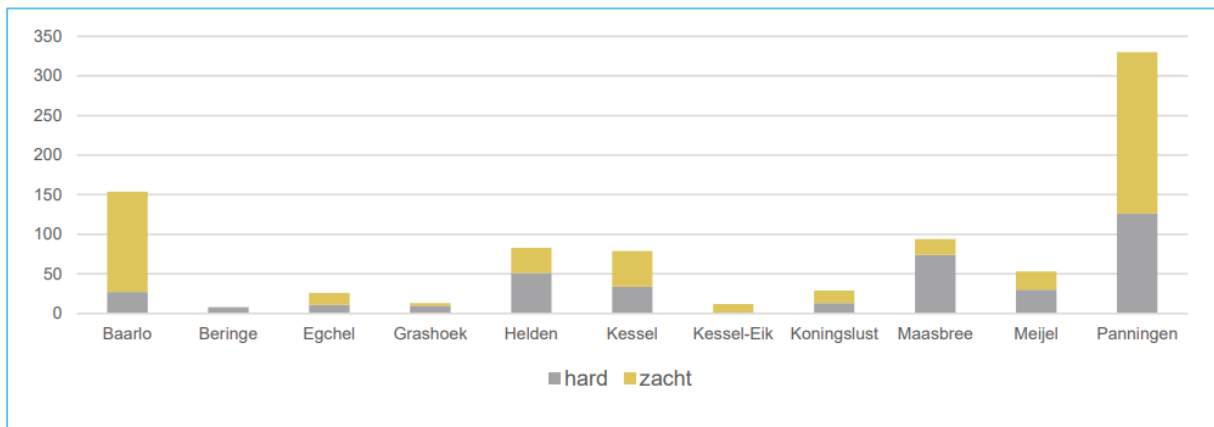
- Van het totale aantal te realiseren woningen in de provincie Limburg is ca. 46% geschikt voor ouderen, onderverdeeld in nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en verpleegzorgplekken.

De gemeente Peel en Maas heeft in 2023 een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd omdat de ontwikkelingen van de afgelopen jaren vragen om een actueel inzicht in de woningmarkt. Hieruit kunnen de volgende belangrijke conclusies worden getrokken:

- Er zijn in Peel en Maas relatief meer 65+ers dan landelijk gemiddeld. Ook is het aandeel 65+ers sneller gestegen dan landelijk gemiddeld. In 2012 was het aandeel 65+ nog 1% hoger dan landelijk gemiddeld, in 2022 was het aandeel al 3% hoger. Het aandeel 65+ers bedroeg in 2022, 23%.
- In de afgelopen periode (2019-2022) is de netto woningvoorraad gestegen met 619 woningen.
- In de eerste jaren tot 2026 wordt een gemiddelde huishoudensgroei van circa 138 huishoudens per jaar verwacht, daarna is de verwachting dat dit een fractie terugloopt. In 2030 telt Peel en Maas naar verwachting 19.888 huishoudens. De toename in het aantal huishoudens is vooral afkomstig uit buitenlandse migratie en huishoudensverduunning.
- In de komende jaren staat de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas in het teken van vergrijzing. De huishoudensgroep 75 jaar en ouder neemt met ruim 75% toe. De huishoudensgroep tot 30 jaar neemt de aankomende jaren licht af. Dit geldt eveneens voor de groep 45 tot 60-jarigen.

#### Aanbod

De totale plancapaciteit bestaat uit 881 woningen, waarvan 385 woningen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit (44%). Dit betekent dat deze woningen zijn vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan. De zachte plancapaciteit bestaat uit 496 woningen. Van de zachte plancapaciteit zijn de woningen nog niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Het is daardoor nog onzeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. 37% van de plancapaciteit is geprogrammeerd in Panningen.



Figuur 9: Aantal woningen naar planstatus per kern

In het basisscenario is er een woningbouwopgave van circa 890 woningen, met een gemiddelde tot 2026 van 130-140 woningen per jaar en de periode 2026-2030 een gemiddelde van 90 tot 100 woningen per jaar. De markruimte minus de harde plannen maakt inzichtelijk dat er aanvullende markruimte is voor circa 505 woningen. In het plusscenario is er een woningbouwopgave tot 2030 van circa 1.090 tot 1.130 woningen, met een gemiddelde tot 2026 van 140-150 woningen per jaar en de periode 2026-2030 een gemiddelde van 100 tot 110 woningen per jaar. Er is dus behoefte aan nieuwe woningen, waarmee de kwantitatieve behoefte is aangetoond.



Met onderhavige ontwikkeling worden 24 zorgappartementen en 52 reguliere woningen gerealiseerd. Uit bovenstaande blijkt dat de woningbouwvraag in de gemeente Peel en Maas de komende jaren in het teken staat van vergrijzing. De huishoudensgroep 75 jaar en ouder neemt met ruim 75% toe. De huishoudensgroep tot 30 jaar neemt de aankomende jaren licht af. Dit geldt eveneens voor de groep 45 tot 60-jarigen. Naast de zorgappartementen zijn de 52 reguliere appartementen voor alle doelgroepen geschikt. Het betreffen kleine appartementen, die voornamelijk voor ouderen en starters geschikt zijn.

De conclusie is dat dit planvoornemen zowel kwantitatief als kwalitatief in de behoefte van de gemeente en de kern Panningen voorziet. Daarnaast is het Ringovenpark een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor onder andere wonen en dienstverlening en is het plan gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

## 7.3 Verkeer en parkeren

### Toetsingskader

De verkeersgeneratie van functies, het afwikkelen van het verkeer door de gemeente en het voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij functies zijn van belang bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Verkeers- en parkeeroverlast moet voorkomen worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dienen deze onderwerpen op hun gevolgen voor de leefomgeving beoordeeld worden. De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de CROW publicatie 744 omdat de parkeernormennota van de gemeente Peel en Maas uit 2018 verouderd is en momenteel geactualiseerd wordt. Deze nieuwe parkeernormennota is echter nog niet beschikbaar.

### Toetsing aan verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling is gelegen buiten het centrum van Panningen in de bebouwde kom. In de parkeernormennota wordt uitgegaan van één type stedelijkheid voor de gehele gemeente, namelijk 'weinig stedelijk gebied'. Met de beoogde ontwikkeling worden 24 zorgappartementen (24 uur per dag zorg voor kwetsbare ouderen) en 52 reguliere appartementen ontwikkeld. De appartementen betreffen sociale huur en middenhuur appartementen. Echter, doordat de appartementen allemaal dezelfde oppervlakte hebben wordt uitgegaan van dezelfde categorie binnen de CROW publicatie 744.

Type	Aantal	Gemiddelde norm	
Appartementen, middenhuur 75-100m <sup>2</sup> BVO	28	1	28
appartementen, sociale huur 75-100m <sup>2</sup> BVO	24	0,9	21,6
Bezoekersaandeel	0	0,2	10,4
Verpleeg- en verzorgingstehuis	24	0,6	14,4
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>N.V.T.</b>	<b>74,4</b>

Uitgaande van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de CROW publicatie 744 is de zaterdagavond de maatgevende avond waarbij de totale parkeervraag uitkomt op 64,5 parkeerplaatsen. Daarmee dienen er in het plan 65 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het ontwerp voor de buitenruimte is nog niet geheel definitief, maar binnen het plangebied worden tussen de 40-45 parkeerplaatsen gerealiseerd. In overleg met de gemeente mag de overige parkeerbehoefte worden voorzien op de parkeerplaats ten oosten van het plangebied. Daarmee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plan.



In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven. Er is gerekend met de maximale verkeersgeneratie, om zo het worst-case scenario te hebben. Voor zorgappartementen hanteert de CROW publicatie 744 geen verkeersnormen, derhalve wordt worst-case gerekend met de categorie aanleunwoningen en serviceflat. Hiermee komt de worst-case verkeersgeneratie uit op maximaal 306 vervoersbewegingen per etmaal. De omliggende infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de toename aan verkeer afkomstig van het plangebied op te vangen en te ontsluiten.

Functie	Wooneenheden	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie
Reguliere appartement (CROW: Huur appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur)	52	3,7	4,5	234
Zorgappartementen (CROW: Aanleunwoning en serviceflat)	24	2,2	3,0	72
<b>Totaal</b>	<b>76</b>			<b>306</b>

## Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van het aspect 'verkeer en parkeren'.

## 7.4 Flora en fauna

### Toetsingskader

Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt De natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura-2000 gebieden in stand te houden en het uitvoeren van uitroeingsmaatregelen, beheersmaatregelen en herstelmaatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan.

### Toetsing aan aspect natuurwaarden

#### Gebiedsbescherming

Er is door Ecosprong een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving en de gevolgen voor de omliggende natuurgebieden. De gehele rapportage is opgenomen als bijlage in onderhavige motivering.

Uit de Quicksan blijkt dat op basis van de afstand, de ligging in een bebouwde omgeving en de afwezigheid van een directe relatie / verbinding met een Natura 2000-gebied of NNN, geen negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden. De plannen leiden niet tot (significante) aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of van kernkwaliteiten van de NNN. Een vergunning in



het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Een 'nee-tenzij' toets in het kader van de NNN is niet nodig. Met de introductie van de Omgevingswet is de wet Natuurbescherming komen te vervallen. Echter, omdat het project voor 2024 is begonnen valt de regelgeving nog onder die van 2023 oftewel de Wet natuurbescherming. Voor zover geldt ook nog het overgangsrecht.



Figuur 10: ligging plangebied t.o.v. omliggende natuurgebieden

### Soortenbescherming

Door Ecosprong is in december 2023 een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij onderhavige motivering. Uit de Quicksan flora en fauna blijkt het volgende:

- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen.
- Rondom het plangebied is het mogelijk dat verblijfplaatsen, foerageergebied en/of vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. Om mogelijke verstoring hiervan te voorkomen dienen de volgende maatregelen te worden getroffen:
  - Voorkom uitstraling van verlichting in de periode van half maart t/m oktober tussen zonsondergang en zonsopkomst naar de omgeving.
  - Indien het gebruik van verlichting in deze periode niet te voorkomen is, dient vleermuisvriendelijke verlichting (roodkleurig) gebruikt te worden of dient gebruik gemaakt te worden van armaturen die uitstraling naar buiten het werkterrein voorkomen.
- Door de aanwezigheid van struweel in de omgeving van het plangebied, zijn er broedmogelijkheden voor 'algemene' soorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd en niet valt onder beschermingscategorie 5. Voor deze soorten geldt, evenals voor alle andere soorten, dat werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot verstoring. Werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden of te starten buiten het broedseizoen.

### Conclusie

Wanneer bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd vormen aanwezige soorten geen belemmering voor onderhavige planvoornemen. Het aspect Natuurwaarden vormt geen belemmering.



## 7.5 Stikstof

### Toetsingskader

Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: *“activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.”*. Middels een AERIUS-berekening dient aangetoond te worden dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen stikstofdepositie (mol/ha/j) is op omliggende Natura 2000-gebieden.

### Toetsing aan het aspect stikstof

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen bij deze motivering. Hierin zijn de realisatiefase en gebruiksfase gezamenlijk beoordeeld. Hieruit blijkt dat De totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar).

Algemeen geldt dat de stikstofemissie tijdens werkzaamheden wordt bepaald door:

- Het aantal uren dat materieel en machines worden ingezet;
- Het vermogen van het in te zetten materieel en machines;
- Het aantal voertuigbewegingen en het afgelegde aantal kilometers.

### Conclusie

Gesteld kan worden dat de stikstofemissie geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.

## 7.6 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

De rijksoverheid heeft omgevingswaarden opgesteld voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Deze omgevingswaarden staan in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Bij het toetsen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (zie hoofdstuk 3, Bal) moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden.

Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> te toetsen. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijks- omgevingswaarden;
- Ammoniakemissies van veehouderijen;
- Geologische opslag van CO<sub>2</sub>.

### Toetsing aan het aspect luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 is het CIMLK het nieuwe instrument voor de ondersteuning van monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) en per 1 januari 2024 de Omgevingswet (Ow). Het dichtstbijzijnde meetpunt ligt ten noorden van het plangebied. Hieruit blijkt dat de concentraties NO<sub>2</sub> ter hoogte van het plangebied 13,01 µg/m<sup>3</sup>, PM<sub>10</sub> 17,9 µg/m<sup>3</sup> en PM<sub>2,5</sub> 9,84 µg/m<sup>3</sup> betreffen. Dit zit onder de grenswaarden. De Gemeente Peel en Maas behoort niet tot de aandachtsgebieden.



Woonwijken en woningbouwontwikkelingen zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Voor onderhavig planvoornemen geldt dat het gaat om 76 wooneenheden die ontsloten worden via Ringovenpark. Hierdoor blijft de ontwikkeling ruim onder de grenswaarde van 1.500 woningen en kan daarom worden getypeerd als NIBM.

## Conclusie

Onderhavige ontwikkeling kan als NIBM worden getypeerd en daarmee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.

## 7.7 Geluid

### Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

### Toetsing aan het aspect geluid

Ten behoeve van het aspect 'geluid' is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat het geluid door gemeentewegen bij 14 zorgstudio's en 30 appartementen woningen hoger is dan de standaardwaarde van 53 Lden. Het geluid bedraagt ten hoogste 61 Lden. Hiermee wordt de grenswaarde van 70 Lden niet overschreden. De John F. Kennedylaan is de maatgevende weg voor de overschrijding van de standaardwaarde.

Het treffen van geluidreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk en of stuit op overwegende bezwaren van technische, financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. In artikel 4.102 en 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied ten minste 20 dB bedraagt en niet kleiner is dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid en 33 dB. Voor de nieuwe geluidgevoelige gebouwen is de benodigde geluidwering van de gevels ten hoogste 28 dB (61 Lden – 33 dB)

Bij voorkeur wordt elke woning voorzien van een geluidluwe gevel, maar in onderhavige situatie kan blijken dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is. De zorgstudio's in het souterrain zijn grotendeels eenzijdig georiënteerde kleine woningen zonder een buitenruimte. Omdat deze zorgstudio's geen buitenruimte hebben, is het niet zonder meer mogelijk om met bouwkundige maatregelen een geluidluwe zijde te realiseren. De appartementen op de begane grond, 1e tot met 3e verdieping beschikken over een buitenruimte (balkon). Dit plan biedt de mogelijkheid om door middel van bouwkundige maatregelen een geluidluwe zijde te realiseren (bijvoorbeeld een gesloten borstwering op het balkon, L-scherm op het balkon of afsluitbaar balkon aan de westgevel).



## Conclusie

De standaardwaarde voor onderhavige ontwikkeling wordt overschreden. Echter, het plan biedt de mogelijkheid om door middel van bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld een gesloten borstwering op het balkon, L-scherm op het balkon of afsluitbaar balkon aan de westgevel). Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 7.8 Omgevingsveiligheid

### Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarbij het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te onderscheiden zijn. De specifieke beoordelingsregels voor externe veiligheid staan in artikel 8.12 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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 t/m. 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst Bkl aandachtsgebieden aan (artikel 5.12 Bkl). De gemeente moet binnen de aandachtsgebieden bij de vergunningverlening rekening houden met het groepsrisico (rekening houden met het risico van brand, explosies of gifwolken). 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. 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).

Het Bkl heeft daarnaast voor een aantal specifieke situaties nog regels opgesteld. Deze zijn te vinden in de paragrafen 5.1.2.3 t/m. 5.1.2.6 in het Bkl. Wanneer een initiatief ligt in een voorschriftgebied (als onderdeel van een aandachtsgebied) kunnen er aanvullende bouwkundige eisen in het Bbl gesteld worden.

### Toetsing aan het aspect Omgevingsveiligheid

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van zeer kwetsbare gebouwen, omdat een deel van de ontwikkeling appartementen met 24-uurs zorg betreft.

Het landelijke register voor omgevingsveiligheid is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van risicobronnen rondom het plangebied. Uit de signaleringskaart blijkt dat er in een straal van 1,5 km rondom het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen.

## Conclusie

Woningen, waaronder woningen met 24-uurs zorg, worden aangemerkt als zeer kwetsbare gebouwen. Echter, rondom het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



## 7.9 Trilling

### Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor (er zijn uitzonderingen op deze instructieregels, bijv. de activiteit wonen):

- Het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan
- Het op een locatie toelaten van een trillingsgevoelig gebouw en het aanpassen daarvan
- Een combinatie van beide

Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl. Er wordt een afweging gemaakt tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie (rekening houdend met alle betrokken belangen) Trillingen zijn aanvaardbaar als de standaardwaarden uit de artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl worden overgenomen (conform artikel 5.86 Bkl). In dat geval is een beperkte motivering van aanvaardbaarheid nodig. Bij het afwijken van de standaardwaarde op basis van artikel 5.86, lid 2, van het Bkl is een uitgebreidere motivering nodig.

### Toetsing aan het aspect trilling

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Bronnen van trillingen betreffen voornamelijk verkeer of de weg of het spoor en bouw- en sloopactiviteiten. In onderhavig geval is enkel sprake van vrachtverkeer over de ten oosten en noorden gelegen Kennedylaan. Dit betreft een geasfalteerde 50 km per uur weg, waardoor de kans op trillingen door zwaar vrachtverkeer nihil is. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect trillingen vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van het aspect 'trillingen'.

## 7.10 Archeologie en cultuurhistorie

### Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid en de wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings-) gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten,



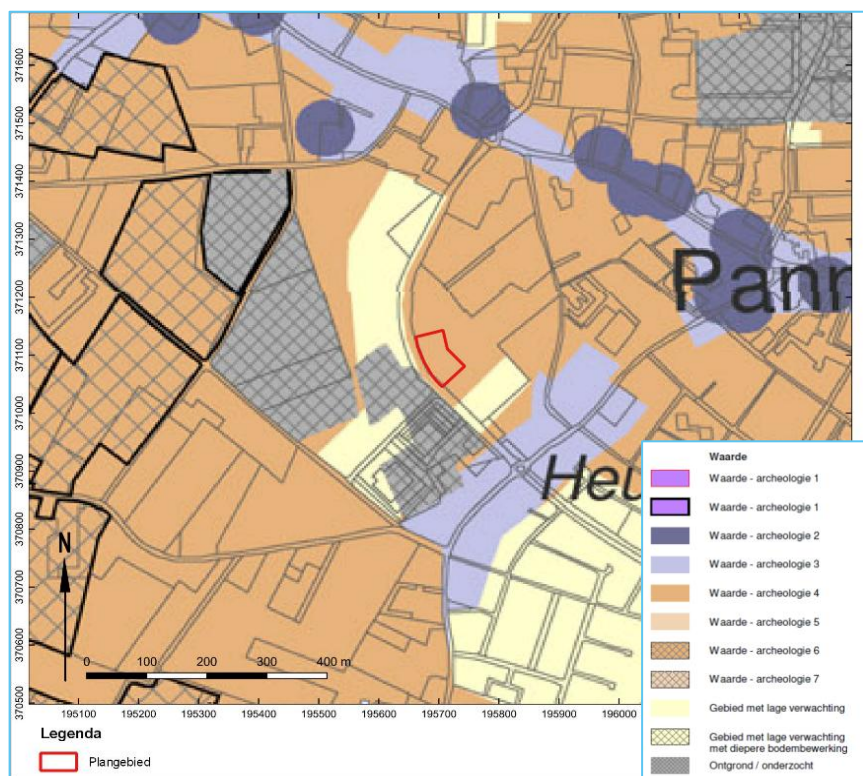
beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

## Toetsing aan het aspect Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door ADC Archeoprojecten in december 2023 een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering.

In het omgevingsplan zijn de archeologische (verwachtings)waarden gewaarborgd. In het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas, heeft het plangebied de dubbelstemming Waarde Archeologie 4.1. Volgens de hierin opgenomen bestemmingsregels is archeologisch onderzoek vereist indien de oppervlakte van de verstoring meer dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoringdiepte meer dan 40 cm –mv bedraagt. Deze verwachting is gebaseerd op de aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden binnen het plangebied.



Figuur 11: Beleidskaart

Uit het onderzoek blijken onderstaande resultaten:

- Binnen het plangebied is opgebrachte grond aanwezig tot een diepte van 125-280 cm -mv (30,8-32,3 m +NAP). Onder de opgebrachte grond is het onverstoord moedermateriaal aanwezig.
- Tijdens het booronderzoek is geen natuurlijke bodem aangetroffen. Een eventuele bodem zal zijn afgegraven in de vorige eeuw.
- De archeologische verwachting voor het plangebied kan worden bijgesteld naar laag.
- Binnen het plangebied worden geen archeologische waarden meer verwacht; de geplande werkzaamheden kunnen zonder vervolgonderzoek worden uitgevoerd.



- Binnen het plangebied hoeft geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

#### Cultuurhistorie

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

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

#### Conclusie

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

### 7.11 Bodem

#### Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt 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.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicotoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

#### Toetsing aan het aspect bodem

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt in september 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering. Uit het verkennend bodemonderzoek kunnen onderstaande conclusies worden getrokken.

- Zintuiglijk zijn verdeeld over de locatie in de bovengrond spikkels/ resten baksteen en/of asfalt aangetroffen. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot circa 0,5 m-mv.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond en het grondwater geen verhoogde gehalten/ concentraties zijn aangetoond. De aangetoonde meetwaarden zijn niet in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. In de grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond, dit is in



overeenstemming met de vooraf geformuleerde hypothese voor asbest. Met betrekking tot het Handelingskader PFAS wordt het mengmonster van de bovengrond ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'.

## Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Aveco de Bondt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteit. De kwaliteit van de bodem is toelaatbaar. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 7.12 Water

### Toetsingskader

In de Omgevingswet staat, net als voorheen in de Waterwet, een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering' centraal, onder andere in het besluit kwaliteit leefomgeving. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn water.

In de omgevingswet is ook het Nationaal Waterprogramma opgenomen, zodat het Rijksplan voor het waterbeleid van Nederland geïntegreerd is in de nieuwe wetgeving. Dit programma is opgesteld als vervolg op 22 december 2015 vastgestelde Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Nationaal Waterplan gaf de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 wordt het Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt, zodat het Rijk zich voor kon bereiden op de komst van de Omgevingswet. De Omgevingswet geldt sinds 1 januari 2024.

### *Omgevingsverordening provincie Limburg*

Op grond van de verplichting in de Waterwet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg opgesteld. Het Provinciaal Regionaal Water Programma (RWP 2022 – 2027) is van kracht.

### *Waterschap Limburg*

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Limburg. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (2022-2027). Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere gebodsbepalingen en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

### *Gemeente Peel en Maas*

In de planperiode 2007-2011 werden de 'Wet gemeentelijke watertaken' en de Waterwet van kracht. Met deze wetten zijn de gemeentelijke watertaken verbreed en hebben gemeenten de zorgtaak gekregen voor het:

- Inzamelen en verwerken van hemelwater dat redelijkerwijs niet op particulier terrein kan worden verwerkt (Waterwet, artikel 3.5);
- Treffen van doelmatige maatregelen tegen structurele grondwateroverlast en verwerking van ingezameld grondwater (Waterwet, artikel 3.6).
- Doelmatig verzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater (Wet milieubeheer, artikel 10.33);

De beleidsmatige invulling van deze (verbrede) gemeentelijke watertaken wordt vastgelegd in het wettelijke verplichte gemeentelijke rioleringsplan (Wet milieubeheer, artikel 4.22). Bij de gemeente Peel en Maas is dit het "Gemeentelijk Rioleringsplan Peel en Maas" 2022-2026.



### Toetsing aan het water belang

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een weging van het waterbelang opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste conclusies en aandachtspunten:

- Voor het verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening t.b.v. een vertraagde afvoer richting grond- en oppervlaktewater te worden gerealiseerd. Het bevoegd gezag hanteert een waterbergingseis van 100 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. In het huidige ontwerp is sprake van 2.150 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. De waterbergingsopgave bedraagt daardoor 215 m<sup>3</sup>.
- Er is een combinatie van meerdere waterbergende voorzieningen mogelijk om aan de waterbergingsopgave te voldoen. Maatregelen zijn een wadi in de groene binnenruimte, waterbergende fundering onder de parkeerplaatsen en bestrating en een groenblauw dak.
- In verband met de matige doorlatendheid van de bodem dienen de waterbergende voorzieningen op maaiveld te worden uitgevoerd met drainage en bodemverbetering.
- Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de gebouwen op een voldoende hoog niveau gebouwd kunnen worden om (grond)wateroverlast te voorkomen. Om de lokale grondwaterstanden in het plangebied beter inzichtelijk te maken is het aan te raden om aanvullende grondwaterstandmetingen en doorlatendheidsmetingen in het plangebied uit te voeren. Deze zijn benodigd voor de verdere onderbouwing en uitwerking van de ruimtelijke aanpassingen.
- De vuilwaterafvoer moet worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel onder de J.F. Kennedylaan. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente.
- De gemeente heeft aangegeven dat gemeentelijk oppervlaktewater niet gedempt mag worden.
- Er dient contact opgenomen te worden met de gemeente Peel en Maas voor de afstemming van de volgende zaken:
  - De vuilwaterafvoer moet worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel onder de J.F. Kennedylaan. Dit zal in een volgende fase verder moeten worden onderzocht en bepaald in overleg met de gemeente.
  - De aansluiting van drainage vanuit de waterbergende voorzieningen op de gemeentelijke watergang.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning levert de initiatiefnemer een technisch uitgewerkt ontwerp aan waaruit is op te maken hoe de ontwikkeling haar totale bergings- en vertragingsopgave definitief invult, op welke wijze het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem. Dit dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan waterschap Limburg en de gemeente Peel en Maas.

### Conclusie

Wanneer bovenstaande uitgangspunten in het vervolg proces worden meegenomen vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 7.13 Duurzaamheid en gezondheid

#### Toetsingskader

De duurzame ontwikkeling is in de Ow verder geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord:

*"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- *Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."*



Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, het Rijk of een Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. 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 geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen beschreven. Deze doelen spelen een belangrijke rol voor het afwegen van nieuwe ontwikkelingen.

### Toetsing aan aspect duurzaamheid

Duurzaamheid is een onderwerp dat in de Omgevingsvisie Peel en Maas nadrukkelijk aan bod komt. De gemeente wil bijdragen aan een duurzame toekomstbestendige gemeenschap. Er wordt al veel gedaan aan duurzaamheid op het gebied van energie, afval, lucht en water. Maar ook de hechte gemeenschappen dragen bij aan de (sociale) duurzaamheid. Dit zorgt voor een stevig (sociaal) fundament voor de veranderingen die komen. Duurzaamheid is een breed begrip. In de volgende opgaven wordt het begrip onderverdeeld in deelonderwerpen die de gemeente Peel en Maas belangrijk vindt:

- Klimaatadaptatie
- Versterken van de biodiversiteit
- Energietransitie
- Sociale duurzaamheid: vitale gemeenschappen en een actieve samenleving. Dit is al geborgd in onze kernwaarde: "Vitale gemeenschappen als uitgangspunt van handelen!"

Deze ambities worden nagestreefd bij nieuwe ontwikkelingen en vormen een belangrijk afwegingskader bij het beoordelen en ondersteunen van nieuwe ontwikkelingen in de gemeente. Met onderhavig planvoornemen wordt gestreefd naar een duurzame programmering middels een sociaal inclusief woonconcept:

- De verschillende doelgroepen senioren en zorgcliënten wonen bij elkaar wonen in één gebouw. De verschillende werelden van wonen en zorg worden samen gebracht.
- Bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimte, binnen en buiten.
- Wanneer een van de partners zorgbehoevend wordt, is zorg eenvoudig bereikbaar.
- Zelfstandig samenwonen. Maar toch in elkaars nabijheid.

Daarnaast wordt de groene buitenruimte versterkt. Binnen de ontwikkeling staat wonen in het groen centraal. Door de landschappelijk inrichting wordt biodiversiteit versterkt en wordt hittestress voorkomen. Er wordt een waterbuffer aangelegd om water op te vangen en waar mogelijk te hergebruiken ten behoeve van de groene omgeving. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de deelonderwerpen klimaatadaptatie en het versterken van de biodiversiteit.

### Toetsing aan aspect gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige- en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.



Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In paragrafen 4.1 t/m 4.11 is het planvoornemen getoetst aan de verschillende milieuaspecten. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het aspect gezondheid voldoende is afgewogen.

Voor het aspect geur geldt dat de ontwikkeling in overeenstemming met artikel 5.91 Bkl kan worden getypeerd als geurgevoelig gebouw. Rondom het plangebied zijn geen geurhinder veroorzakende agrarische functies gelegen. Kijkend naar de omliggende industrie en bedrijfsfuncties kan gesteld worden dat omliggende bedrijfsfuncties geen geurhinder veroorzaken. Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Peel en Maas zoals verwoord in haar Omgevingsvisie. Voor wat betreft gezondheid geldt dat alle milieuthema's afzonderlijk zijn behandeld in onderhavige onderbouwing. Voor alle aspecten kan worden geconcludeerd dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. De thema's vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en gesteld kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## 8 Uitvoerbaarheid

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer er kosten zijn verbonden aan de exploitatie van locaties die door de gemeente moeten worden verhaald, dient er een verantwoording van de wijze waarop de kosten worden verhaald te worden onderbouwd. Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet langer plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

De gemeente Peel en Maas heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

### 8.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd ten behoeve van de ontwikkeling, deze is opgenomen als bijlage bij onderhavige motivering. Deze hebben respectievelijk plaatsgevonden op 5 oktober en 27 november 2023. Het doel was om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over deze plannen en hier met hen over in gesprek te gaan. Dit is nader weergegeven in hoofdstuk 5 van deze motivering.

In dat kader zullen de stukken te zijner tijd voor eenieder digitaal raadpleegbaar zijn en staat het belanghebbenden vrij een zienswijze tegen dit plan in te dienen.



## Bijlage 1 Memo activiteiten en milieuzonering



## Bijlage 2 Mer-beoordeling



## Bijlage 3 Quicksan flora en fauna



## Bijlage 4 Voortoets stikstof



## Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



## Bijlage 6 Verkennend archeologisch onderzoek



## Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek



## Bijlage 8 Watertoets Ringovenpark Panningen



## Bijlage 9 Participatierapportage Ringovenpark Panningen



## Bijlage 10 Raadsbesluit

