

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26 mei 2026  
Voorstel: 2026-052

Zaaknummer: 1894/2026/3351693  
Documentnummer: 1894/2026/3355071  
Datum collegebesluit: 14 april 2026

### Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan “Woonzorgcomplex Ringovenpark Panningen”

### Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van anterieure overeenkomst, integrale versies van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en twee zienswijzen

### Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De bijgevoegde Nota van zienswijzen vast te stellen;
- 2 Het TAM-IMRO omgevingsplan “Woonzorgcomplex Ringovenpark Panningen”, IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22AK-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
- 3 Geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan “Woonzorgcomplex Ringovenpark Panningen”.

### Inleiding

Jongen Projectontwikkeling (hierna ook: JPO) heeft een plan ontwikkeld om in het Ringovenpark, aan de John F. Kennedylaan, een gebouw te realiseren met in totaal 76 appartementen. Het gaat om een mix van zorgappartementen en reguliere huurappartementen.

Het complex bestaat uit:

- 24 zorgappartementen, voor bewoners die 24 uur per dag zorg nodig hebben.
- 52 reguliere huurappartementen, waarvan:
  - 28 in de middenhuur
  - 24 in de sociale huur

De appartementen zijn verdeeld over 2 gebouwen, die met elkaar zijn verbonden. In het gedeelte dat beide gebouwen met elkaar verbindt, komen gezamenlijke ruimtes waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op deze manier worden verschillende doelgroepen samengebracht in één gebouw en ontstaat er een woonconcept waarin iedereen zich thuis kan voelen en mee kan doen.

In 2022 is JPO begonnen met het ontwerpen van het nieuwe gebouw. Er hebben verschillende dialoogsessies plaatsgevonden met de omgeving. Het eerste concept ontwerp dat met de omgeving werd gedeeld, had dezelfde basis als het huidige plan: een woonzorgcomplex met zowel zorg- als reguliere huurappartementen, verdeeld over 2 ‘vleugels’ met een verbindend tussendeel waar het elkaar ontmoeten centraal staat. Gedurende het ontwerpproces is het plan op een aantal punten aangepast:

- Er is één bouwlaag minder voorzien dan in het oorspronkelijk ontwerp, waardoor het minder massaal wordt.
- Het parkeren wordt op maaiveld vormgegeven, in plaats van deels halfverdiept onder het gebouw (zoals het oorspronkelijke idee is vanuit het Beeldkwaliteitsplan Ringovenpark uit 2008).

- De beide woongebouwen liggen globaal gezien ter plaatse van de oorspronkelijke bouwvlakken van 2 kantoorgebouwen (die op basis van het geldende plan worden mogelijk gemaakt, zie onder argument 2.1).

Deze wijzigingen in het ontwerp zijn het resultaat van een zorgvuldige omgevingsdialoog en gesprekken die met omwonenden zijn gevoerd. Daarnaast zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de financiële haalbaarheid van het ondergronds parkeren. Deze inzichten zijn onderzocht in samenwerking met de Zorggroep en de beoogde woningbouwcorporatie. Het huidige plan is daarmee een compromis dat rekening houdt met zowel de wensen uit de omgeving, als de praktische en financiële mogelijkheden. Waarbij nog steeds wordt gehandeld in de geest van het Beeldkwaliteitsplan voor het Ringovenpark uit 2008.

Er zijn in totaal 65 parkeerplekken nodig voor het nieuwe gebouw. Deze worden op maaiveldniveau aangelegd. Niet alle parkeerplekken passen op het eigen terrein van JPO. Daarom wordt een deel van de parkeerplekken gerealiseerd op het bestaande parkeerterrein op het perceel van de gemeente (perceel kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3577). In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt (zie argument en kanttekening 2.8 en 2.9). Dit perceel is al jarenlang ingericht als en in gebruik als parkeerplaats. Volgens het huidige bestemmingsplan zou hier ook een kantoorgebouw mogen worden gebouwd. Om het huidige gebruik als parkeerterrein formeel te regelen én om te kunnen voorzien in (een deel van) de parkeervraag van het nieuwe woonzorgcomplex, krijgt het perceel in het TAM-IMRO omgevingsplan de functie 'Verkeer'.

Het TAM-IMRO omgevingsplan is gepubliceerd in het digitale Gemeentebled. Het plan heeft ter inzage gelegen van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026. Gedurende de termijn van terinzagelegging mocht iedereen mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen.

### **Beoogd effect**

Het beoogd effect van het TAM-IMRO omgevingsplan "Woonzorgcomplex Ringovenpark Panningen" is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het woonzorgcomplex in het Ringovenpark.

### **Argumenten**

*1.1 Er zijn 2 zienswijzen ingediend, die zijn voorzien van een beantwoording in de Nota van zienswijzen*

Op grond van artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan het plan inzien en indien wenselijk een zienswijze indienen. Gedurende de inzagetermijn zijn er 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan.

Gelet op de overeenkomsten in de ingebrachte gronden zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en samengevoegd in bijgevoegde Nota van zienswijzen. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven of, en zo ja op welke manier, de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. De Nota van zienswijzen wordt vastgesteld als onderdeel van het TAM-IMRO omgevingsplan.

Twee omwonenden hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Gelet op de overeenkomsten in de ingebrachte gronden zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en samengevoegd in bijgevoegde Nota van zienswijzen. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. De conclusie die volgt uit de beantwoording van de zienswijzen is:

- De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen aan het TAM-IMRO omgevingsplan. Dit blijkt uit de Nota van zienswijzen, die is toegevoegd aan de stukken.
- Het TAM-IMRO omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Aan de indieners van de zienswijzen wordt de mogelijkheid geboden om tijdens de commissievergadering in te spreken. Hiervan worden zij door middel van een brief op de hoogte gesteld.

### 2.1 *Het plan past niet in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

De beoogde bouwlocatie ligt aan de John F. Kennedylaan en is bekend als kadastrale gemeente Helden, sectie H, nummer 2950. De locatie ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' integraal deel van uitmaakt. Op basis van het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft de locatie de functie 'Bedrijf-2' en 'Waarde-Archeologie-4'. Er liggen tot slot nog 2 maatvoeringaanduidingen op het perceel: maximum goothoogte (15 meter) en maximum aantal bouwlagen (4). Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas'.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege maakt zowel de nieuwe (woon)functie als het beoogde gebouw niet mogelijk. Er zijn dan ook een aantal strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege te benoemen:

- De functie 'Bedrijf-2' maakt dienstverlenende bedrijven en kantoren zonder baliefunctie in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Een woon(zorg)functie past hier niet binnen.
- Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd. Er zijn weliswaar 3 bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de kantoorfunctie, maar het beoogde ontwerp past hier niet in.
- Op basis van de toegekende maatvoeringaanduiding mag de maximale bouwhoogte 15 meter bedragen. Het beoogde gebouw past hier niet binnen. De beide gebouwen hebben een maximale goothoogte van 16,5 meter. Het tussenliggende verbindingsgedeelte heeft een hoogte van 8 meter.
- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt 4 op grond van de maatvoeringaanduiding. Het beoogde gebouw bestaat uit 5 bouwlagen, waarbij de eerste bouwlaag achter het bestaande talud komt te liggen.

Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het beoogde plan alsnog mogelijk kunnen maken. Het is dan ook nodig om een buitenplanse procedure te doorlopen en het omgevingsplan te wijzigen.

### 2.2 *Het plan is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO procedure*

Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Tot 1 januari 2026 konden wij plannen verwerken door middel van de *Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM)*. In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' (Wro) systematiek konden verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend. Omdat de TAM-IMRO per 1 januari 2026 af is gelopen, moesten plannen die nog met behulp van deze systematiek worden gepubliceerd, vóór deze datum als ontwerp ter inzage zijn gelegd. Dit plan is ter inzage gelegd op 19 december 2025 en kan daardoor nog als TAM-plan worden verwerkt.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van de TAM mogelijk worden gemaakt, moeten wettelijk gezien vóór 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas. Wij staan hier als gemeente voor aan de lat. Op basis van de stukken die bij het TAM-IMRO omgevingsplan horen, zetten wij dit technisch om naar de nieuwe systematiek voor omgevingsplannen (STOP-TPOD). Initiatiefnemers hoeven hiervoor niks te doen.

- 2.3 *Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt een wenselijk initiatief mogelijk*  
Het woonzorgcomplex levert – naast een duurzaam zorgconcept - een bijdrage aan de woningbouwopgave door de toevoeging van levensloopbestendige appartementen, in het betaalbare segment (middenhuur en sociale huur). Gezien onder andere de afspraken in de Woondeal ligt hier juist een grote opgave.
- Daarnaast is het gebouw ontworpen samen met De Zorggroep, de beoogde exploitant van de zorgappartementen. Het totale complex, nadrukkelijk gezien in samenhang met de bestaande omgeving waarin het gebouw wordt gerealiseerd, past in het concept ‘tussen thuis en verpleeghuis’. Dat concept van De Zorggroep gaat om langer, zelfstandig en gezond thuiswonen in een vitale gemeenschap waarin ontmoeten en naar elkaar omkijken worden gestimuleerd. De nadruk ligt immers steeds meer op zorgpreventie en positieve gezondheid, waarbij mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Door de mix aan soorten woningen in het complex wordt er een plek gecreëerd voor zowel zorgbehoevenden, bewoners met een lichte (thuis)zorgvraag, als voor mensen zonder zorgvraag. De benodigde nabijheid van professionele zorg en ondersteuning is dankzij dit initiatief geborgd. Ook de bewoners van de reguliere appartementen kunnen, indien nodig en gewenst, zorg inkopen bij De Zorggroep. Dit bevordert het langer thuis kunnen blijven wonen in de eigen omgeving en een vitale leefomgeving.
- 2.4 *Het TAM-IMRO omgevingsplan maakt een toekomstbestendig gebouw mogelijk*  
Het uitgangspunt is dat het gebouw modulair wordt opgebouwd, zodat (op het moment dat daar aanleiding voor is) een regulier appartement gesplitst kan worden in 2 zorgappartementen of andersom. Dit kan niet ‘zomaar’, maar er zal altijd toepassing moeten worden gegeven aan de binnenplanse afwijkingmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen. Er zijn dan ook voorwaarden verbonden aan het kunnen wijzigen van het type appartement, waaronder bijvoorbeeld het voldoen aan de parkeernormen. Deze verschillen namelijk voor de verschillende soorten appartementen.
- 2.5 *De initiatiefnemer heeft omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling*  
Het plan is door JPO, op een aantal momenten samen met de gemeente, uitvoerig besproken met omwonenden en belangstellenden. Er zijn op verschillende momenten informatiebijeenkomsten georganiseerd (5 oktober en 27 november 2023 en 18 november 2025). Het doel van de bijeenkomsten was om de omwonenden en belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen en om hierover het gesprek aan te gaan. De initiatiefnemers hebben de input uit de bijeenkomsten van 2023 meegenomen in de planvorming. De input uit het meest recente overlegmoment worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw. Daarnaast hebben er nog verschillende keukentafelgesprekken plaatsgevonden tussen degenen die hebben aangegeven daar behoefte aan te hebben en JPO.  
In hoofdstuk 5 van het TAM-IMRO omgevingsplan (ruimtelijke motivering) is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de participatie. Het verslag van de bijeenkomsten is opgenomen als bijlage bij het omgevingsplan.
- 2.6 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd vast te stellen*  
In bepaalde gevallen kan het zo zijn dat ingekomen zienswijzen ertoe leiden dat een plan gewijzigd moet worden vastgesteld. In dit geval is dat niet aan de orde. De punten die door de indieners van de zienswijzen worden aangevoerd, zijn tijdens de omgevingsdialogen, in een gesprek tussen de indieners en de gemeente én in verschillende keukentafelgesprekken tussen de indieners en JPO besproken en toegelicht.  
Ook heeft JPO de plannen tijdens het ontwerpproces – onder andere vanwege de standpunten van de omgeving – aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het ontwerp van het plan is ruimtelijk passend én voldoet aan alle relevante vereisten. Het voldoet immers aan de uitgangspunten en de geest van het

Beeldkwaliteitsplan Ringovenpark 2008, het heeft de instemming van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK), het past in het volkshuisvestelijk programma, het voldoet aan de beleidskaders en het voorziet tot slot in een (grote) maatschappelijke behoefte.

De zienswijzen geven dan ook geen aanleiding voor wijzigingen in het omgevingsplan dat voor vaststelling voorligt.

2.7 *Er is ingestemd met het TAM-IMRO omgevingsplan door de provincie en het waterschap*

De procedures voor vaststelling van een omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties op diverse momenten overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het concept van het TAM-IMRO omgevingsplan voor het woonzorgcomplex is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. De provincie is akkoord met het plan en ziet geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Van het Waterschap is wel een opmerking ontvangen ten aanzien van het voorontwerpplan. Namelijk dat uit de nieuwste kaarten blijkt dat er mogelijk méér water op het terrein zou komen te staan op het moment dat er een forsere regenbui zou vallen. Op basis van deze reactie is het rapport 'Weging van het waterbelang' aangepast. Paragraaf 4.7 is toegevoegd in dit rapport, waarin de gevolgen van een extreme bui zijn weergegeven. Het hemelwater dat mogelijk op het terrein komt te staan als gevolg van een extreme bui mag niet tot overlast leiden. Het verhard oppervlak moet daarom gecompenseerd worden met waterberging en vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater. Er wordt op verschillende manieren voorzien in infiltratie binnen het plangebied: er worden grasbetontegels gebruikt voor de parkeerplaatsen, in de groene binnentuin wordt de helft van de paden uitgevoerd in grind en er komt een groen dak op het middengedeelte tussen beide woonvleugels. In paragraaf 5.4 van het rapport wordt vervolgens inzichtelijk gemaakt welke hoeveelheid water er geïnfilteerd kan worden.

Ten aanzien van het definitieve ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan dat ter inzage is gelegd, is door de overlegpartners geen zienswijze ingediend.

2.8 *In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd*

Naast de afspraken over het verplichte kostenverhaal (zie hiervoor onder punt 3.1) is in de anterieure overeenkomst ook nog een aantal andere afspraken vastgelegd. De belangrijkste afspraken zijn als volgt:

- Parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als op het naastgelegen terrein van de gemeente. In basis geldt voor de parkeerplaatsen op het perceel van de gemeente: JPO betaalt de aanlegkosten, de gemeente realiseert. Die keuze is gemaakt omdat de gemeente eigenaar (en beheerder) blijft van dit perceel. Daardoor is geborgd dat de parkeerplaatsen op dit perceel openbaar toegankelijk blijven.
- Een ruimtereservering op het terrein van JPO, waardoor de gemeente fysiek de ruimte ter beschikking kan hebben om in de toekomst eventuele aanpassingen aan (het huidige gelijkvloerse kruispunt op) de John F. Kennedylaan uit te kunnen voeren.
- Dat de sociale huurwoningen minimaal 25 jaar in het sociale segment verhuurd moeten worden en door of volgens de regels van een woningcorporatie.

2.9 *Voor de gemeente zijn er geen financiële gevolgen*

Het perceel van de gemeente (kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie H, nummer 3577) is nodig voor de parkeeropgave voor het woonzorgcomplex en wordt ingezet ten behoeve van deze ontwikkeling. Het ontwikkelpotentieel van dit perceel was en is beperkt. Er is immers fysiek weinig ruimte voor bebouwing, voor

welke functie dan ook. Dat komt omdat de ontsluitingsweg van het Ringovenpark destijds op een andere plek en op een andere manier (dan eerder beoogd en opgenomen in het bestemmingsplan) is aangelegd. Er is daarnaast geen behoefte aan kantoren, terwijl de behoefte aan woningen zeer groot is.

Het inzetten van het gemeentelijke perceel heeft geen nadelige financiële gevolgen:

- De boekwaarde van het perceel is € 0,-. Bij de vaststelling van de jaarrekening van 2020 is de grondexploitatie Ringovenpark afgesloten en is verlies genomen.
- JPO betaalt aan de gemeente een bedrag per parkeerplaats. Er zijn er minimaal 25 nodig op het terrein van de gemeente. Herinrichting (inclusief groen, aanpassen verlichting, etc.) kan worden bekostigd uit die bijdrage.

- 3.1 *Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst*  
In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het is daarom niet nodig om regels omtrent kostenverhaal op te nemen in het TAM-IMRO omgevingsplan.

### **Kanttekeningen**

- 2.5 *Er zijn 2 zienswijzen ingediend door omwonenden die zich niet kunnen verenigen met het plan*

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit, moet een ontwerp wijziging van het omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging van dit TAM-IMRO omgevingsplan 2 zienswijzen ingediend door omwonenden die zich niet kunnen verenigen met het plan.

- 2.6 *Indieners zijn van mening dat het nieuwe gebouw niet passend is in het beeldkwaliteitsplan Ringovenpark 2008 en zij kunnen zich niet verenigen met de hoogte en de bouwmassa van het nieuwe gebouw*

In de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is een uitgebreide samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen opgenomen. De omwonenden zijn van mening dat de bouwmassa en de bouwhoogte van het nieuwe gebouw niet passend zijn in de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan voor het Ringovenpark, dat in 2008 is opgesteld in het kader van de bestemmingsplanherziening voor het park. De indieners van de zienswijzen zijn bang dat hun privacy wordt aangetast en zij kunnen zich niet verenigen met het parkeren op maaiveld.

Kort gezegd, dient het beeldkwaliteitsplan als inspiratiekader bij het verder vormgeven van bebouwing in het Ringovenpark. Van belang is dat recht wordt gedaan aan de karakteristiek en bijzondere historie van deze plek. En dat is het geval. Ook worden de beoogde zichtlijnen in het beeldkwaliteitsplan gerespecteerd. De beide vleugels van het woonzorggebouw komen immers globaal gezien ter plaatse van de bouwvlakken van de kantoorgebouwen die zijn toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan. De materialisatie en uitstraling zijn uitgebreid besproken in de ARK en zij kunnen hiermee instemmen. Daarnaast is in het beeldkwaliteitsplan aangegeven dat bebouwing vanaf de straatzijde oploopt qua hoogte. Aan dit uitgangspunt wordt ook recht gedaan, omdat de bebouwing die achter het nieuwe gebouw ligt, hoger is. Het aantal bouwlagen dat waarneembaar is vanuit de zijde van het park, bedraagt 4. De onderste laag ligt verscholen achter het talud dat gehandhaafd blijft. Vanaf de John F. Kennedylaan gezien, telt het gebouw 5 lagen.

Met het beoogde programma van zorgwoningen, sociale huurappartementen en middenhuur appartementen, is ondergronds parkeren niet haalbaar. Dit zou niet

tot een rendabele businesscase leiden. Er is echter een sterke behoefte aan het soort woningen dat door de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Door het laten vervallen van de bouwmogelijkheid van een kantoorgebouw op het perceel dat in gemeentelijk eigendom is en het passend groen aankleden van de parkeerplaatsen, wordt gehandeld in de geest van het beeldkwaliteitsplan omdat de geparkeerde auto's worden aan het zicht worden onttrokken.

**2.8** *Er is afgeweken van het geldende parkeerbeleid*  
Het huidige parkeerbeleid is in 2018 door uw raad vastgesteld. Op dit moment (voorjaar 2026) wordt dit parkeerbeleid geactualiseerd en zal op enig moment aan uw raad worden voorgelegd ter vaststelling. Het uitgangspunt voor dit nieuwe parkeerbeleid zijn de nieuwste kengetallen van CROW. Vooruitlopend op dit nieuwe beleid, is ervoor gekozen om ten aanzien van dit TAM-IMRO omgevingsplan deze nieuwste CROW-normering toe te passen. Met name omdat er op basis van de nieuwe normen kengetallen zijn ingevoerd voor sociale huurwoningen (gerelateerd aan het oppervlakte van de woning). Dit kent het huidige beleid niet, terwijl dit juist bij uitstek passend is bij deze ontwikkeling. Er is daarom toepassing gegeven aan de nieuwste normen.

**2.9** *Het perceel van de gemeente (huidig parkeerterrein) wordt deels ingezet ten behoeve van deze ontwikkeling*  
Het perceel kadastraal Helden, sectie H, nummer 3577 is eigendom van de gemeente en op dit moment nog ingericht als volledig geasfalteerde parkeerplaats. Er zijn nu 40 parkeerplaatsen op dit perceel aanwezig. Om de ontwikkeling van het woonzorgcomplex mogelijk te maken, wordt definitief afgezien van de mogelijkheid tot het bouwen van een kantoorgebouw of andere bouwwerken.  
De ruimte is daadwerkelijk (deels) nodig om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die hoort bij het woonzorgcomplex. De parkeerplaatsen op het gemeentelijke terrein blijven openbaar en kunnen worden gebruikt als overloop bij bijvoorbeeld evenementen in Panningen. Door het definitief herbestemmen en inrichten van het parkeerterrein blijft deze mogelijkheid gehandhaafd.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst. Zie argument 2.8 en 2.9.

## **Juridische afwegingen**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.  
Na vaststelling ligt het TAM-IMRO omgevingsplan gedurende de beroepstermijn ter inzage. De wettelijke beroepstermijn bedraagt zes weken. Het omgevingsplan treedt in beginsel in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt (art. 16.78 Ow). Daarbij is van belang dat onder de Omgevingswet het indienen van een verzoekschrift tot het treffen van een voorlopige voorziening niet langer automatisch schorsende werking heeft, maar dat de voorzieningenrechter op maat moet besluiten welk deel van het besluit de eventuele schorsing betreft.

## **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- In 2023 en in 2025 heeft ons college een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het eerste conceptplan (2023) en het huidige plan (2025) zoals is vertaald in het voorliggende TAM-IMRO omgevingsplan. Deze principestandpunten zijn op de gebruikelijke manier ter kennisgeving aan uw raad bekend gemaakt.
- Het woonzorgcomplex en het beoogde concept in het gebouw zijn op 25 november 2025 in de raadsbijeenkomst Sociaal Domein en Ruimte en Economie aan uw raad toegelicht.
- Het plan is uitvoering onderwerp geweest van participatie. De ontwikkelaar heeft op verschillende momenten bijeenkomsten georganiseerd, namelijk op 5 oktober en 27 november 2023. Er heeft ook nog een bijeenkomst plaatsgevonden op 18 november 2025. Het doel van deze bijeenkomsten was om de omwonenden en andere belangstellenden te

informereren over het plan en om hierover met hen in overleg te gaan. De initiatiefnemers hebben de input uit de bijeenkomsten van 2023 meegenomen in de planvorming. De input uit de laatste bijeenkomst wordt meegenomen in het verdere (definitieve) ontwerp van het gebouw. In hoofdstuk 5 is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de participatie.

- In december 2025 is door JPO en door ons als gemeente aandacht besteed aan de ondertekening van de anterieure overeenkomst.
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en bekendmaking via het Gemeenteblad.
- De communicatie in het hiernavolgende proces van definitief ontwerp van het gebouw, de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning en de realisatiefase is in handen van JPO. Na vaststelling en onherroepelijk worden van het omgevingsplan zal JPO een aanvraag omgevingsvergunning indienen, aan de hand van het definitieve ontwerp van het gebouw. Daar wordt op dit moment de laatste hand aan gelegd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
K.H. Werps

de burgemeester,  
B.C.M. Vostermans

**Behandelend portefeuillehouder:** Tijs van Lierop

**Bijlage(n):**

- Regels
- Verbeelding
- Ruimtelijke motivering met de volgende bijlagen:
  1. Milieuzonering
  2. Mer-beoordeling
  3. Quickscan flora & fauna
  4. AERIUS calculatie
    - 4a. Realisatiefase
    - 4b. Gebruiksfase
  5. Akoestisch onderzoek
  6. Verkennend archeologisch onderzoek
  7. Verkennend bodemonderzoek
  8. Weging waterbelang
  9. Verslag participatiebijeenkomsten 05-10-2023, 27-11-2023, 18-11-2025
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, met bijlagen:
  1. Ingekomen zienswijzen 1 en 2 (geanonimiseerd)
  2. Situatietekening
  3. Impressie balkons

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden

- Anterieure overeenkomst met bijlagen
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (integrale versie)
- Ingekomen zienswijzen 1 en 2 (integrale versies)