

Planstatus: vastgesteld



# Bestemmingsplan

Dubbelkern Helden-Panningen



# Dubbelkern Helden-Panningen

## Gemeente Peel en Maas

### COLOFON

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| <b>Status:</b>         | vastgesteld                    |
| <b>Datum:</b>          | februari 2013                  |
| <b>Zaaknummer:</b>     | 1894/2012/89685                |
| <b>IMRO-Code:</b>      | NL.IMRO.1894.BPL0046-ON01      |
| <b>Auteur(s):</b>      | L. Delahaije; I. van Enckevort |
| <b>Ontwerp:</b>        | 13 september 2012              |
| <b>Vastgesteld:</b>    | 5 februari 2013                |
| <b>Onherroepelijk:</b> |                                |



# Toelichting - Bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Rapportnummer:                | 211x04631  |
| Datum:                        | 21 maart 2013  |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Mevrouw I. van Enckevort en mevrouw L. Delahaije   |
| Projectteam BRO:              | Dhr. P. Maessen, dhr. B. Zonnenberg en mevr. G. Peeters                                      |
| Concept:                      | December 2011  |
| Ontwerp:                      | Mei 2012 (concept-ontwerp)<br>Augustus 2012 (ontwerp)<br>September 2012 (ontwerp definitief) |
| Vaststelling:                 | 5 februari 2013  |
| Trefwoorden:                  | Peel en Maas, kernen, dubbelkern Helden-Panningen, conserverend bestemmingsplan              |
| Bron foto kaft:               | Gemeente Peel en Maas  |
| Beknopte inhoud:              | Conserverend bestemmingsplan voor de dubbelkern Helden-Panningen in de gemeente Peel en Maas |

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



Toelichting





## Inhoudsopgave

pagina

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan   | 5         |
| 1.2 Doel   | 6         |
| 1.3 Plangebied en begrenzingen   | 6         |
| 1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied   | 8         |
| <br>   |           |
| <b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>  | <b>11</b> |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis  | 11        |
| 2.2 Functionele aspecten   | 14        |
| 2.2.1 Wonen  | 14        |
| 2.2.2 Voorzieningen  | 17        |
| 2.2.3 Bedrijvigheid  | 28        |
| <br>   |           |
| <b>3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID</b>   | <b>31</b> |
| 3.1 Rijksbeleid  | 31        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte  | 31        |
| 3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht   | 32        |
| 3.1.3 Nationaal Waterplan  | 33        |
| 3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw  | 34        |
| 3.1.5 Waterwet 2009  | 34        |
| 3.2 Provinciaal beleid   | 35        |
| 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)   | 35        |
| 3.2.2 POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ en beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu | 38        |
| 3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015  | 41        |
| 3.3 Regionaal beleid   | 42        |
| 3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015  | 42        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas   | 43        |
| 3.4.1 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen  | 44        |
| 3.4.2 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas   | 44        |
| 3.4.3 Woonvisie Plus 2011-2015   | 46        |
| 3.4.4 Archeologiebeleid Peel en Maas   | 46        |
| 3.4.5 Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal   | 47        |
| 3.4.6 Retailstructuurvisie 2020  | 48        |
| 3.4.7 Ontwikkelingsvisie en Structuurvisie Centrum Panningen 2020  | 50        |
| 3.4.8 Beleidsregel planologische kruimelgevallen, maart 2011   | 50        |
| 3.4.9 Monumentenbeleid   | 53        |
| 3.4.10 Nota Ruimtelijke Kwaliteit  | 54        |

|  |           |
|--|-----------|
| 3.4.11 Evenementenvisie  | 55        |
| 3.4.12 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas | 55        |
| 3.4.13 Prostitutie en seksinrichtingen                               | 56        |
| 3.5 Beleidskader voormalige gemeente Helden                          | 57        |
| 3.5.1 Structuurplan Helden   | 57        |
| 3.5.2 Milieubeleidsplan 2005-2008                                    | 57        |
| 3.5.3 Gemeentelijk Rioleringsplan                                    | 58        |
| <br>   |           |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING</b>   | <b>59</b> |
| 4.1 Doelstellingen en uitgangspunten                                 | 59        |
| 4.2 Bestaande situatie   | 59        |
| <br>   |           |
| <b>5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN</b>                    | <b>65</b> |
| 5.1 Inleiding  | 65        |
| 5.2 Milieu   | 65        |
| 5.2.1 Geluid   | 65        |
| 5.2.2 Luchtkwaliteit   | 66        |
| 5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit                                  | 66        |
| 5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid                                   | 66        |
| 5.2.5 Externe veiligheid   | 68        |
| 5.3 Kabels en leidingen  | 70        |
| 5.4 Geurhinder en veehouderijen                                      | 71        |
| 5.5 Ecologie   | 71        |
| 5.6 Waterhuishouding   | 73        |
| 5.7 Archeologie en cultuurhistorie                                   | 75        |
| 5.8 Verkeer en parkeren  | 81        |
| <br>   |           |
| <b>6. JURIDISCHE ASPECTEN</b>  | <b>83</b> |
| 6.1 Planstukken  | 83        |
| 6.2 Toelichting op de verbeelding                                    | 83        |
| 6.3 Toelichting op de regels   | 83        |
| 6.3.1 Inleidende regels  | 84        |
| 6.3.2 Bestemmingsregels  | 84        |
| 6.3.3 Algemene regels  | 96        |
| 6.3.4 Overgangs- en slotregels                                       | 97        |
| <br>   |           |
| <b>7. UITVOERBAARHEID</b>  | <b>99</b> |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid                                      | 99        |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| <b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>   | <b>101</b> |
| 8.1 Uitkomsten vooroverleg      | 101        |
| 8.2 Resultaten inspraak         | 101        |
| <br>                            |            |
| <b>9. PROCEDURE</b>             | <b>103</b> |
| 9.1 Resultaten terinzagelegging | 103        |

### **Bijlagen**

1. Handhavingsprotocol archeologie Schrames
2. Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen



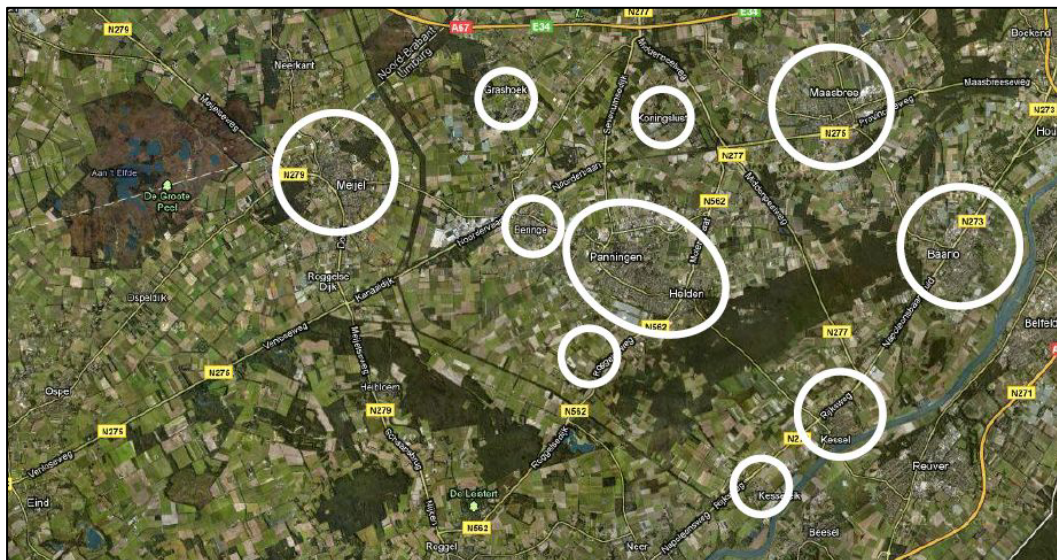
# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding opstellen nieuw bestemmingsplan

In de 11 kernen van de gemeente Peel en Maas zijn nu circa 54 bestemmingsplannen van kracht die veelal (ruimschoots) ouder zijn dan 10 jaar. Deze plannen zijn divers van opzet en niet digitaal raadpleegbaar. In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) zijn gemeenten verplicht om voor 1 juli 2013 alle vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, anders mogen er geen leges worden geheven. De invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) biedt daarbij mogelijkheden voor flexibele regels. Tevens is het streven om de bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk te maken met maximale vrijheid voor de inwoners en bedrijven.

Voor de kernen van Peel en Maas worden zes nieuwe bestemmingsplannen opgesteld te weten:

- Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust
- Meijel;
- Maasbree;
- Baarlo;
- Kessel en Kessel-Eik en de
- dubbelkern Helden-Panningen.



Afbeelding 1. Grondgebied van gemeente Peel en Maas, met daarin de 11 kernen (bron: Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen)

## 1.2 Doel

De belangrijkste uitgangspunten welke gelden voor de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen zijn:

- uniformiteit: voor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

Het nieuwe bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

### **Inventarisatie**

Ten behoeve van de actualisering van het bestemmingsplan voor de dubbelkern Helden-Panningen heeft in april-mei 2011 een inventarisatieronde plaatsgevonden.

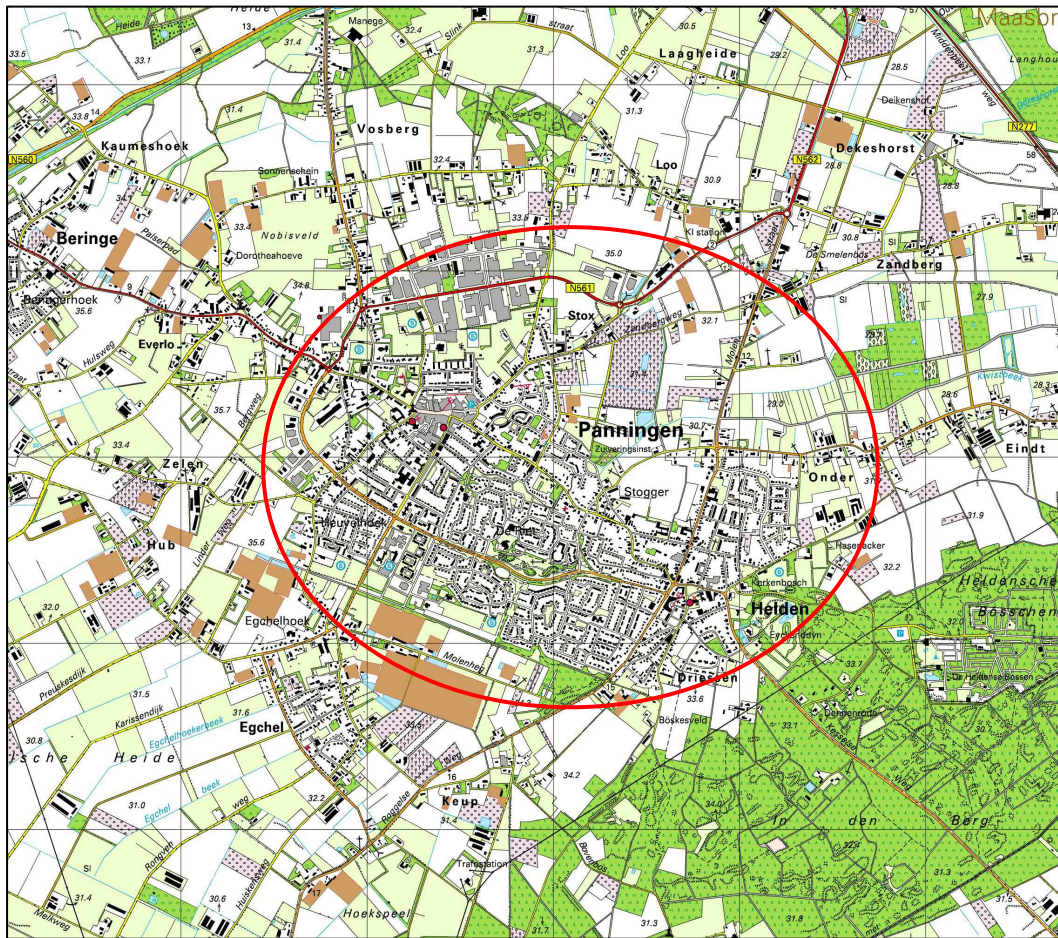
## 1.3 Plangebied en begrenzingen

De dubbelkern Helden-Panningen is centraal in de gemeente gelegen aan de N562, ten westen van de N277.

Het plangebied omhelst grotendeels de bebouwde kom van de dubbelkern Helden-Panningen. Hiertoe behoren onder andere ook de uitbreidingsgebieden Schrames, 't Höltje en het sportpark (en atletiekbaan) ten zuiden van Helden-Panningen.

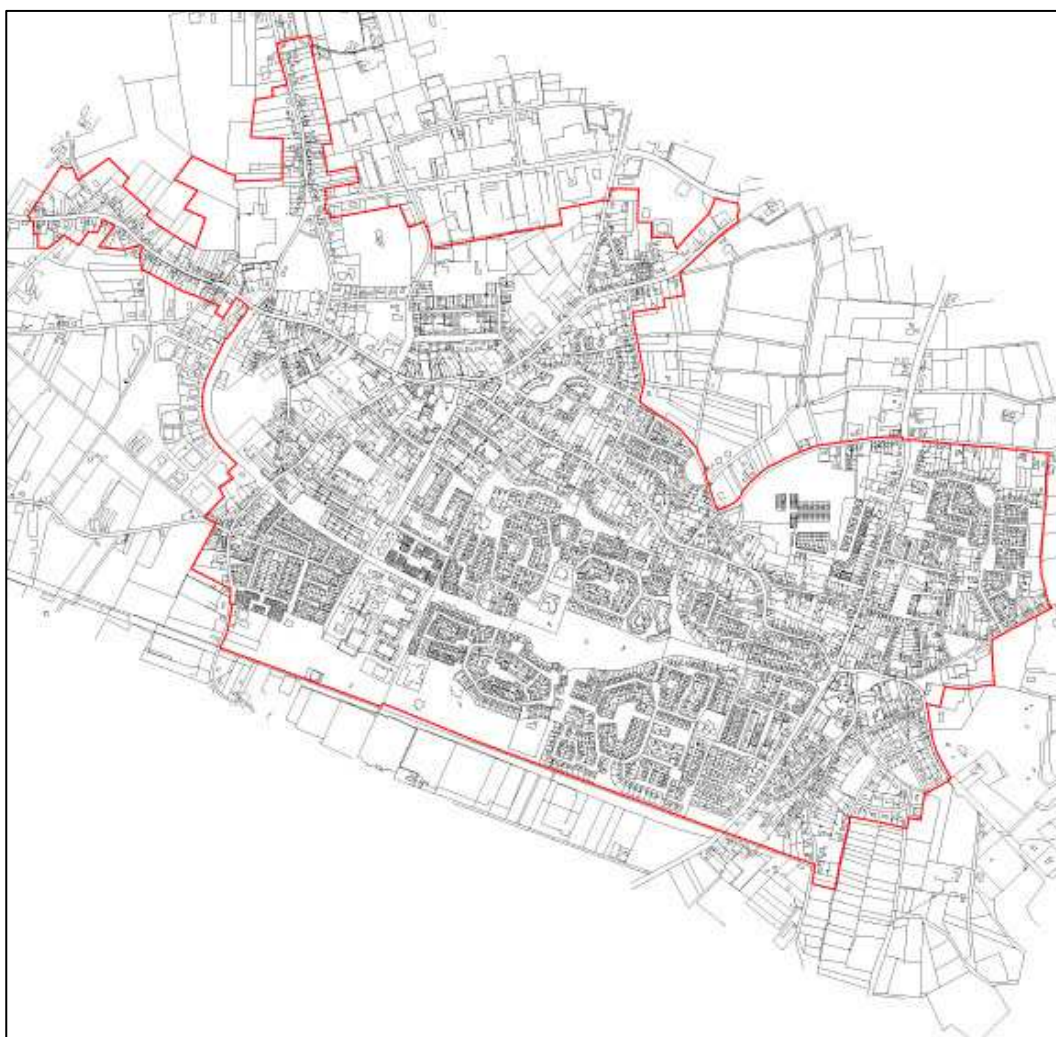
Het bedrijventerrein Industrierrein Panningen behoort niet tot het plangebied. Het bedrijvenpark Kennedylaan is ook niet in het plangebied gelegen.





Afbeelding 2. Topografische kaart met locatieaanduiding van de dubbelkern Helden-Panningen

Vanaf de noordzijde (richting oosten, zuiden en westen) wordt het plangebied globaal begrensd door het gebied ten zuiden van het industrieterrein Panningen tot de omgeving van de Loosteeg. Vervolgens richting de bebouwing ten zuiden van de Beekstraat, Tuinderstraat, Stogger en Schrames in westelijke richting. Van daaruit richting de Baarloseweg aan de westzijde van de N562. In zuidwestelijke richting wordt het plangebied begrensd door Tarwe, Kloosterstraat, Kesselseweg en verder richting het gebied 't Höltje. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Neerseweg en Grootveldweg tot de Egchelseweg en Kerkstraat in oostelijke richting. De plangrens verloopt verder richting Zelen en de westzijde van de J.F. Kennedylaan richting de zuidzijde van de Steenstraat en in noordelijke richting de Nannesweg. Het terrein van steenfabriek Engels ligt hier binnen het plangebied.



Afbeelding 3. Begrenzing plangebied

## 1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen in plangebied

In het onderstaande schema zijn de voor het plangebied van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit betreft 15 bestemmingsplannen. Verder zijn een aantal herzieningen (7) in het plangebied vigerend.

Alle opgenomen bestemmingsplannen en herzieningen komen met inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan te vervallen.



| <b>Helden-Panningen</b>   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Naam bestemmingsplan</b>   | <b>Datum vaststelling raad</b> |
| Algemeen bestemmingsplan  | 22-04-1974                     |
| De Riet, fase I   | 23-05-1977                     |
| Kern Helden   | 23-02-1981                     |
| Kern Panningen  | 18-11-1985                     |
| Houbenslag-Schrames-Onderseveld   | 16-09-1991                     |
| 1e Herziening bestemmingsplan Kern Panningen  | 05-07-1993                     |
| De Riet (algehele herziening)   | 24-06-1996                     |
| 2e Partiële herziening bestemmingsplan Kern Panningen                                     | 02-09-1996                     |
| Partiële herziening bestemmingsplan 'Houbenslag-Schrames-Onderseveld' deelgebied Schrames | 22-06-1998                     |
| Winkelcentrum Helden-Dorp   | 21-12-1998                     |
| Centrum Panningen   | 28-06-1999                     |
| 1 <sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan Kern Helden                            | 20-12-1999                     |
| Herziening div. bestemmingsplannen i.v.m. opheffing bordeelverbod                         | 18-12-2000                     |
| Ringovenpark  | 19-02-2001                     |
| Molenstraat (ged.)  | 04-04-2005                     |
| 't Höltje-Zuid  | 17-03-2008                     |
| Locatie Stox  | 18-03-2008                     |
| 1 <sup>e</sup> Partiële herziening bestemmingsplan Ringovenpark                           | 27-10-2008                     |
| Schrames  | 12-01-2009                     |
| Dörper toore  | 28-06-2011                     |
| Herontwikkeling locatie De Moennik Helden   | 20-09-2011                     |
| Boerenbond Steenstraat 74 te Panningen  | 18-10-2011                     |
| Ringovenpark locatie H, I, J  | 22-05-2012                     |

Tabel 1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen (geen wijzigingsplannen opgenomen)



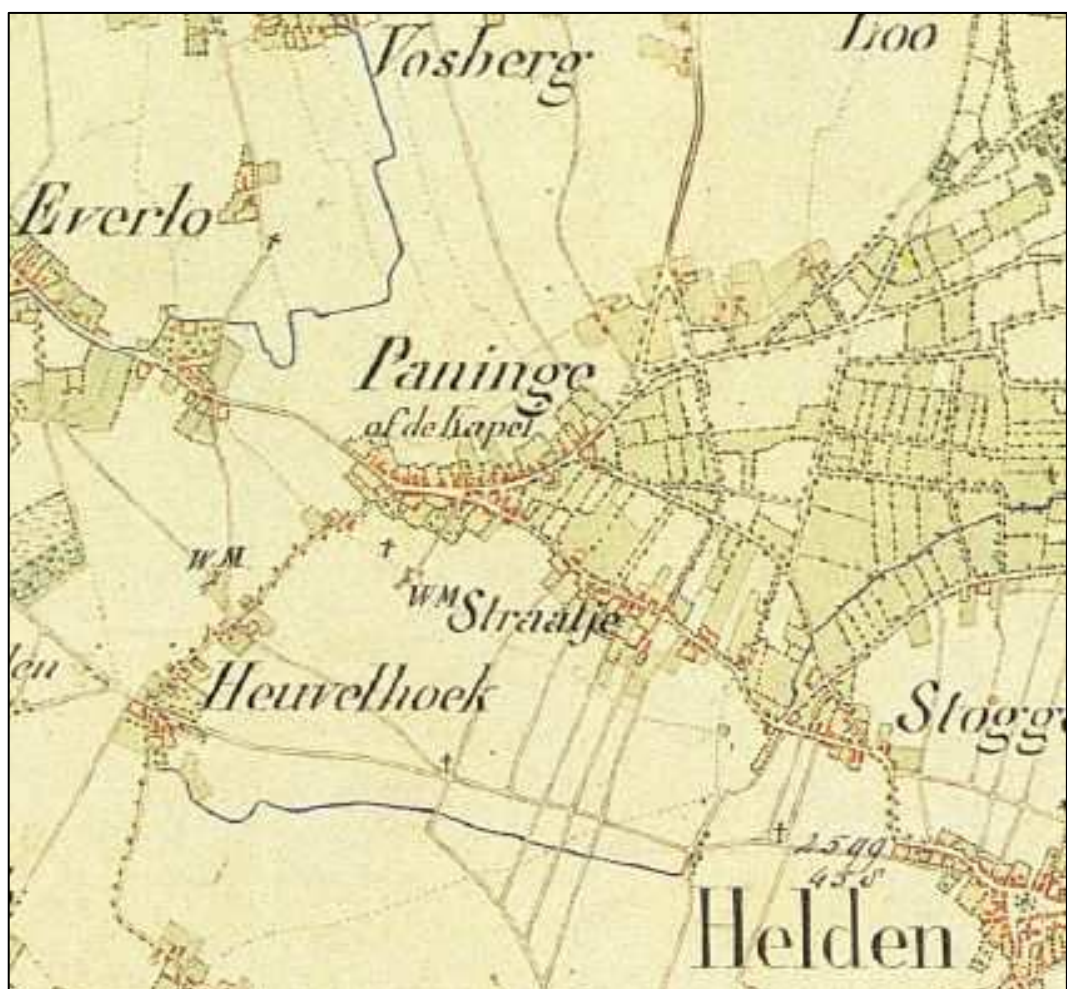
## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De historie van de kernen past binnen de oude cultuurlandschappen van de dekzandgebieden. De dorpen Helden en Panningen ontstonden in de Middeleeuwen op een hogere dekzandwieling. Rond de dorpen lag een uitgebreid open gebied met akkers; de oude bouwlanden. Op de overgang van de oude bouwlanden naar de lager gelegen woestenen weidegronden ontstond rond Helden en Panningen een kring van gehuchten. De agrarische bedrijfsvoering was gemengd. Vee graasde op de aangrenzende woeste gronden, langs beken lagen hooilanden en met de mest uit de stallen was het mogelijk op de hogere gronden akkerbouw te bedrijven. In een later stadium werd op stuifzandgebieden naaldbos als productiebos aangelegd.

#### **Panningen**

Panningen, in de volksmond Kepèl genoemd (naar de in 1643 gebouwde kapel), is het grootste dorp in de gemeente Peel en Maas. De oude kapel die het dorp z'n volksnaam gaf, bestaat inmiddels niet meer. Op het Pastoor Huijbenplein staat tegenwoordig een monument dat de oude kapel symboliseert. Vlakbij de huidige kerk zijn tijdens opgravingen in de 90'er jaren nog resten van de oude kerk gevonden.



Afbeelding 4. Historisch Panningen en omgeving 1837-1844

Op de topografische kaart van de situatie verkend in 1837-1844 is Panningen gekarakteriseerd als een 'dorp'.

De oorspronkelijke bebouwing van Panningen is gelegen aan de huidige Schoolstraat-Markt-Beekstraat en Ruijsstraat-Van Hövellstraat. Dit laatst genoemde bebouwingslint is op de historische topografische kaarten aangeduid als Straatje en betrof een gehucht/ buurt. Ook de huidige wegen Kerkstraat en Houbenslag zijn reeds duidelijk gevormd.

Ten zuiden van Panningen zijn twee windmolens aangegeven.

De dorpen en gehuchten rondom Panningen (zoals Heuvelhoek, Straatje en Stogger) maken nu als wijk/ buurt, als gevolg van de uitbreidingsplannen de Riet en Houbenslag, Schrames, Onderseveld, deel uit van de dubbelkern Helden-Panningen.

Panningen werd hoofdzakelijk omgeven door bouwland.

Panningen vormt het centrum van Peel en Maas. Hier is een goed geoutilleerd winkelcentrum met een regionale functie aanwezig, een cluster van gezondheidsinstellingen en voortgezet onderwijs met een studiehuis. Aan de noordzijde bevindt zich een industrieterrein met circa 40 bedrijven dat nog eens flink is uitgebreid. Bovendien is aan de westelijke rand van het centrum het bedrijvenpark J.F. Kennedylaan gesitueerd.

### Helden

Helden bestaat voornamelijk uit woongebieden met een meer kleinschalig voorzieningencluster.

Het is niet precies bekend wat de betekenis van de naam 'Helden' is en hoe oud de (voormalige) gemeente is. De oudst bekende schriftelijke bronnen dateren van 1144 en 1230, maar het grondgebied van Helden is al veel eerder bewoond geweest, getuige de prehistorische vondsten (ook uit de brons- en ijzertijd). Bovendien duiden de namen Panningen en Beringe op de Frankische tijd (omstreeks 900). In een oorkonde van 1230 wordt door Willem, heer van Horne, het patronaatsrecht van de kerk van Helden geschonken aan de abdij van Averbode. Deze abdij verkreeg hierbij onder andere het recht om de pastoor van Helden te benoemen. Ook verkreeg de abdij belangrijke inkomsten uit de bijbehorende tiendplichtige boerderijen en landerijen. Wat de naam Helden betreft wordt verwezen naar het woord 'held' -een oude benaming voor moeras en ven- en het woord 'dene', dat nederzetting betekent. Aldus zou de naam Helden verwijzen naar een nederzetting bij een ven of moeras.



Afbeelding 5. Historisch Helden en omgeving 1837-1844

Op de topografische kaart van de situatie verkend in 1837-1844 is aangegeven dat Helden 2.599 inwoners en 458 huizen telde. Helden is dan ook gekarakteriseerd als een 'groot dorp'.

Duidelijk te zien is de historische wegenstructuur rondom de kerk met de nog bestaande doorgaande wegen richting Stogger (de huidige wegen Van Hövellstraat en Ruijsstraat) van waaruit zich de agglomeratie met Panningen heeft gevormd. Ook de wegen richting Onder-Eindt en Baarlo met daaraan lintbebouwing zijn reeds aanwezig.

Helden werd hoofdzakelijk omgeven door bouwland en in zuidoostelijke richting door bosgebied (Heldense Bossen).

### **Dubbelkern Helden-Panningen**

De dubbelkern Helden-Panningen is centraal gelegen in de gemeente Peel en Maas. Vanaf 1960 wordt door de voormalige gemeente een actief industriebeleid gevoerd. Dit begon in 1961 met een vestiging van Philips op het nieuwe industrieterrein in Panningen. Tenslotte waren daar 40 bedrijven gevestigd en volgde een nieuwe industrielocatie in Beringe.

Verdere ontwikkelingen op sociaal- en cultureel terrein volgden. De hele infrastructuur van Helden veranderde ingrijpend. De kernen Panningen en Helden groeiden in het uitbreidingsplan de Riet uit tot een dubbelkern.

## **2.2 Functionele aspecten**

In deze paragraaf wordt, mede op basis van de uitgevoerde inventarisatie<sup>1</sup>, ingegaan op de functionele aspecten van de dubbelkern Helden-Panningen gegroepeerd naar: wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

### **2.2.1 Wonen**

De belangrijkste functie binnen het plangebied is de woonfunctie. De dubbelkern Helden-Panningen en het omliggende buitengebied telde eind 2011 13.649 inwoners.

---

<sup>1</sup> De inventarisatie van het plangebied heeft plaatsgevonden in april 2011 en is daarmee een momentopname.

| <b>Kern</b>       | <b>2007</b>  | <b>2008</b>  | <b>2009</b>  | <b>2010</b>  | <b>2011</b>  |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Baarlo</b>     | 6551         | 6601         | 6623         | 6634         | 6588         |
| <b>Helden</b>     | <b>5946</b>  | <b>5881</b>  | <b>6100</b>  | <b>6112</b>  | <b>6137</b>  |
| <b>Kessel</b>     | 4266         | 4252         | 4267         | 4274         | 3506         |
| <b>Kessel-Eik</b> |              |              |              |              | 814          |
| <b>Maasbree</b>   | 6387         | 6464         | 6472         | 6522         | 6498         |
| <b>Meijel</b>     | 5956         | 5985         | 6049         | 6059         | 6069         |
| <b>Panningen</b>  | <b>7555</b>  | <b>7598</b>  | <b>7446</b>  | <b>7456</b>  | <b>7512</b>  |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>30110</b> | <b>30180</b> | <b>30334</b> | <b>30423</b> | <b>30536</b> |

Tabel 2. Aantal inwoners per kern, einde van het jaar (bron [www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl))

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de bevolkingsomvang van de dubbelkern de afgelopen jaren redelijk stabiel is gebleven, waarbij het aantal inwoners van Panningen iets is gedaald en het aantal inwoners van Helden vanaf 2008 in eerste instantie daalde, maar daarna licht is toegenomen. De verwachting is dat het aantal inwoners van de dubbelkern, gezien de in voorbereiding zijnde nieuwbouw, zal toenemen.

Het plangebied bevat overwegend halfvrijstaande en vrijstaande bebouwing in één tot twee bouwlagen. Met name in het centrum van Panningen, in het Ringovenpark en in Helden (Roggelseweg, Kaupmanshof) bevindt zich ook gestapelde woonbebouwing.





Foto 1 t/m 6. Wonen in de dubbelkern



## 2.2.2 Voorzieningen

In onderhavige paragraaf worden de verschillende voorzieningen in het plangebied benoemd, zoals geïventariseerd in de periode april 2011. Hierbij is onderscheid gemaakt in maatschappelijke, sport- en horecavoorzieningen, dienstverlenende inrichtingen, detailhandel en bedrijven gericht op cultuur en ontspanning.

### Maatschappelijke voorzieningen

Met name in Panningen zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Behalve diverse maatschappelijke basisvoorzieningen bevindt zich in Panningen ook een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs.

In Helden zijn de maatschappelijke voorzieningen met name gericht op kinderopvang en gemeenschapsvoorzieningen.

| Locatie                        | Naam  | Soort bedrijf/instelling      |
|--------------------------------|---|-------------------------------|
| 18 Novemberring 60A            | Turbobo/ De Kei                                 | Kinderdagverblijf             |
| Aan de Koeberg 3               | Streekmuseum 't land van Peel en Maas           | Museum en gemeenschaps-huis   |
| Averbodestraat 19              | BSO Okido / De Pas                              | Basisschool/kinderdagverblijf |
| Beekstraat 32                  | Politie   | Politiebureau                 |
| Dr. Poelsplein 16              | Bouwens van der Boijecollege                    | Onderwijs                     |
| Egchelseweg 35                 | Zorgpony Menno                                  | Zorgboerderij                 |
| Jan v.d. Boschstraat 1         | De Fontein                                      | Basisschool                   |
| John F. Kennedylaan 90         | Groene Kruis                                    | Rouwcentrum                   |
| Kerkstraat 5                   |   | Kerk                          |
| Kerkstraat 8                   | Congregatie der missie Lazaristen provincialaat | Klooster/zorgcentrum          |
| Kerkstraat 10                  | Begraafplaats Panningen                         | Begraafplaats                 |
| Kerkstraat 11                  | Rode Kruis gebouw                               | Rode Kruis                    |
| Kerkstraat 27                  | Activiteitencentrum Vorkmeer                    | Activiteitencentrum           |
| Kloosterstraat 12              | IVN Helden                                      | Natuurorganisatie             |
| Kloosterstraat 14              | Kinderopvang Helden                             | Kinderdagverblijf             |
| Koninginnelaan 4               | BS Panningen Noord                              | Basisschool                   |
| Mariaplein 22                  |   | Kerk                          |
| Min. Calsstraat 8-10           | Bouwens van der Boijecollege                    | Onderwijs                     |
| Nijverheidsstraat 16           | Jeugdstation.nl                                 | Centrum voor jeugd en gezin   |
| Pastoor Knippenberg-hstraat 10 | Musicas   | Muziekschool                  |
| Patersstraat 54                | Openbare bibliotheek                            | Bibliotheek                   |
| Piushof 85                     | De Wietel                                       | Zorginstelling                |
| Piushof 87                     | Groene Kruis                                    | Thuiszorgwinkel               |
| Piushof 89 t/m 135             | De Wietel                                       | Zorginstelling                |

| Locatie                          | Naam  | Soort bedrijf/instelling      |
|----------------------------------|---|-------------------------------|
| Raadhuisstraat 3                 |   | Ontmoetingscentrum            |
| Raadhuisstraat 315               | Panningen Zuid  | Basisschool                   |
| Raadhuisstraat 321               | Moskee  | Moskee                        |
| Rochusplein 10C                  |   | Begraafplaats                 |
| Ruijsstraat 20                   | Bobo  | Kinderdagverblijf             |
| Ruijsstraat 45                   |   | Moskee                        |
| Ruijsstraat 78-80                | pg verpleeghuisunit Ruijsstraat (de-<br>pendance De Wietel)/ De Zorggroep | Verpleeghuisunit              |
| Schoolstraat 15                  | Zorgcentrum Vincent Depaul  | Zorgcentrum                   |
| Schout van Merwijck-<br>straat 2 | Omroep P & M  | Lokale omroep                 |
| Schoutenring 32                  | De Regenboog  | Basisschool                   |
| Schoutenring 34                  | De Wissel   | Basisschool                   |
| Sterappel 61A                    | De Liaan  | Basisschool                   |
| Wietelweg 19                     | Oet de verf   | Kunstcafé en schildersatelier |
| Wilhelminaplein 1                | Gemeente Peel en Maas   | Gemeentehuis                  |
| Wilhelminastraat 44              | KBO   | Belangenvereniging ouderen    |

Tabel 3. Overzicht maatschappelijke voorzieningen



Foto 7 en 8. Maatschappelijke voorzieningen in de dubbelkern

### Sportvoorzieningen

Met name aan de noord- en zuidrand van Panningen bevinden zich diverse sportvoorzieningen (zowel inpandig als veldsportcomplexen).

| Locatie                            | Naam                         | Soort bedrijf/instelling            |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Emmastraat 50                      | SV Egchel                    | Voetbalvereniging                   |
| Irenestraat 61                     | Hockeyclub Peel en Maas      | Hockeyvereniging                    |
| Min. Calsstraat 3                  | TTC Panningen '74            | Tafeltennisvereniging               |
| Min. Calsstraat 5                  | Grootveld                    | Tennisvereniging                    |
| Min. Calsstraat 7                  | Atletiek Helden              | Gymzaal                             |
| Min. Calsstraat 9                  | Thyas complex                | Atletiek/skeelers/outdoor           |
| Min. Calsstraat 11                 | Atletiek Helden              | Kantine                             |
| Pastoor Knippenberg-<br>hstraat 29 | TTV Helden '67               | Tafeltennisvereniging en<br>gymzaal |
| Piushof 137-141                    | Stichting sporthallen Helden | Sporthallen                         |
| Schoolstraat 25                    | Geraedts                     | Fight center                        |
| Schoolstraat 27                    | Balance                      | Sportcentrum                        |
| Wilhelminastraat 44                | De Heuf                      | Sport- en evenementenhal            |
| Wilhelminastraat 11                | SV Panningen                 | Voetbalvereniging                   |
| Min. Calsstraat                    | Bouwens van der Boijecollege | Sportveld                           |
| Wilhelminastraat 42                | Waterlaot                    | Zwembad                             |

Tabel 4. Overzicht sportvoorzieningen



Foto 9 en 10. Sportvoorzieningen in Panningen

### Horecavoorzieningen

Aan een aantal wegen rondom het centrum van Panningen en Helden bevinden zich diverse horecavoorzieningen in vorm variërend van een cafetaria tot een uitgaanscentrum. De horecavoorzieningen zijn in de navolgende tabel opgesomd.

| Locatie            | Naam                                | Soort bedrijf/instelling |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Kaupmanshof 7      | Gino                                | IJssalon                 |
| Kepringelehof 11   | Sonny's                             | Snooker center           |
| Kerkstraat 3       | Grand café Galery (en kunstgalerij) | Grand café               |
| Kerkstraat 23      | Cafeteria Kerkstraat                | Cafeteria                |
| Kerkstraat 68-70   | Houbereij                           | Party restaurant en café |
| Kesselseweg 2      | Friends                             | Café                     |
| Mariaplein 1       | Hotel Antiek                        | Hotel/restaurant         |
| Mariaplein 5       | De Pool                             | Café                     |
| Mariaplein 15      | The Apollo                          | Discotheek               |
| Mariaplein 18      | 't Bergske                          | Cafeteria                |
| Markt 4            | IJs en zo                           | IJssalon                 |
| Markt 15           | Dotjes skihut                       | Café                     |
| Markt 23           | St. Maria                           | Pizzeria                 |
| Markt 31-33        | La Fourchette                       | Lunchroom                |
| Markt 49           | Da Kepello                          | Lunchroom/ restaurant    |
| Markt 79           | Gommans dansmasters                 | Dansstudio               |
| Molenstraat 7A     | De Zoes                             | Café/feestzaal           |
| Molenstraat 9      | Sphinx                              | Eetcafé                  |
| Molenstraat 13     | Palladio                            | Discotheek               |
| Molenstraat 14B    | De Garde                            | Kookstudio               |
| Molenstraat 16     | Snackpoint D'n tram                 | Cafeteria                |
| Piushof 137A       | Sportbar The coach                  | Café/feestzaal           |
| Raadhuisplein 6    | Momus (DOK 6)                       | Lunchroom/ café          |
| Raadhuisplein 35   | Any time                            | Snackbar                 |
| Raadhuisplein 41   | Bistro Kepèl                        | Restaurant               |
| Raadhuisstraat 11  | De Tafelaer                         | Restaurant               |
| Raadhuisstraat 25  | Kwalitaria                          | Cafeteria                |
| Raadhuisstraat 27  | Peking                              | Restaurant               |
| Raadhuisstraat 104 | Verona                              | Pizzeria                 |
| Raadhuisstraat 110 | Friends                             | Café                     |
| Ruijsstraat 14     | Café Lommen                         | Café                     |
| Ruijsstraat 45     | Snackbar 't Strotje                 | Snackbar                 |
| Steenstraat 48     | Café Pierke                         | Café                     |

Tabel 5. Overzicht horecavoorzieningen



Foto 11 en 12. Horeca in de dubbelkern

### Dienstverlening

Hoofdzakelijk in Panningen is een veelheid aan verschillende dienstverlenende instellingen, waaronder kantoren, aanwezig. Dit betreft de zogenaamd basisvoorzieningen, zoals een apotheek, bank en diverse medische voorzieningen, alsook bijvoorbeeld makelaars en reisbureaus.

| Locatie                | Naam                     | Soort bedrijf/instelling       |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Beatrixstraat 1A       | Marian's hairservice     | Kapsalon                       |
| Beekstraat 2           | Graphic Products         | Vormgeving en drukwerk         |
| Haammaeckerstraat 1    | Maessen                  | Assurantiekantoor              |
| John F. Kennedylaan 95 | Rabobank                 | Bank                           |
| Kaupmanshof 8          | Easy moves/ Fysio Helden | Bewegingsstudio/ fysiotherapie |
| Kerkstraat 32          | Wonen Limburg            | Woningcorporatie               |
| Kerkstraat 34          | Van der Pluijm           | Advocatenkantoor               |
| Kerkstraat 40          | Sjiek                    | Kapsalon                       |
| Kerkstraat 56          | Van Nisselroij           | Kapsalon                       |
| Kerkstraat 63A         | H. Janssen               | Assurantiekantoor              |
| Keuleman 2             | Maatschap podotherapie   | Podotherapie                   |
| Mariaplein 4           | De Knipperie             | Kapsalon                       |
| Markt 14               | Rabobank                 | Bank                           |
| Markt 16               | Munckhof reiswereld      | Reisbureau                     |
| Markt 46               | Change                   | Kapsalon                       |
| Markt 93               | De stadskapper           | Kapsalon                       |
| Molenstraat 29 en 29A  | Figaro                   | Kapsalon                       |
| Ninnesweg 27           | Rekkers                  | Reclamebureau                  |
| Ondersestraat 1A       | Van Klooster             | Fysiotherapie                  |
| Past. Huijbenplein 7   | ABN AMRO                 | Bank                           |
| Past. Huijbenplein 21A | Brain wash               | Kapsalon                       |

| Locatie                            | Naam                                | Soort bedrijf/instelling                |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Past. Huijbenplein 30              | Accent intervention                 | Uitzendbureau                           |
| Past. Huijbenplein 32              | Image                               | Kapsalon                                |
| Pastoor Knippenberg-<br>hstraat 11 | Hovens                              | Administratiekantoor                    |
| Patersstraat 7                     | ECS-Nederland VOF                   | Energie adviesbureau                    |
| Patersstraat 52                    | Silvrants architecten               | Architectenbureau                       |
| Raadhuisplein 3                    |                                     | Leegstaand (kantoorruimte)              |
| Raadhuisstraat 1A                  | Drie hoog design                    | Ontwerpbureau                           |
| Raadhuisstraat 1B                  | Nigi                                | Beautysalon                             |
| Raadhuisstraat 3                   | Noordhuis en Broekmans              | Advocaten en procureurs                 |
| Raadhuisstraat 29                  | TNT post                            | Bussiness point                         |
| Raadhuisstraat 116                 | Leenders-Gielen adviseur/ regiobank | Bank                                    |
| Raadhuisstraat 124                 | Sannen bv                           | Makelaars en taxateurs                  |
| Raadhuisstraat 128                 | Cor's kapsalon                      | Kapsalon                                |
| Raadhuisstraat 166                 | Accon avm                           | Accountants                             |
| Raadhuisstraat 168                 | Bedrijfsverzamelgebouw              | Bedrijfsverzamelgebouw                  |
| Roggelseweg 2                      | Rabobank/ Unie-label bv             | Bank/energie adviesbureau               |
| Ruijsstraat 4                      | Bouten groep                        | Makelaars en taxateurs                  |
| Ruijsstraat 6A                     | Van Hal                             | Verloskundige praktijk                  |
| Ruijsstraat 17                     | Adecco                              | Uitzendbureau                           |
| Ruijsstraat 19                     | Rijnaars                            | Tandartspraktijk                        |
| Ruijsstraat 50                     | PPH Vastgoed en makelaardij         | Makelaarskantoor                        |
| Ruijsstraat 71A                    | Van Hal                             | Stomerij                                |
| Schoolstraat 3                     | De oude pastorie                    | Wellness en beauty                      |
| Schoolstraat 5                     |                                     | Voorheen ING bank                       |
| Schoolstraat 7                     | Start people                        | Uitzendbureau                           |
| Schoolstraat 9                     | Summa                               | Makelaar en assurantiekantoor           |
| Schoolstraat 13                    | Intermakelaars                      | Makelaar                                |
| Schoolstraat 19A t/m H             |                                     | Bedrijfsverzamelgebouw<br>zorgbedrijven |
| Steenbakkersstraat 2<br>t/m 18     | Pantaleon/Mediq                     | Medisch centrum                         |
| Steenstraat 91                     | De Gouden Leeuw/ De Trompetter      | Uitgeverij                              |
| Wietelweg 1                        | Bouten groep/ Regio bank            | Bank                                    |
| Willem van Hornestraat<br>61       | De Novitaris                        | Notariskantoor                          |

Tabel 6. Overzicht dienstverlenende bedrijven





Foto 13 en 14. Dienstverlenende inrichtingen in de dubbelkern

### Detailhandel

Het winkelapparaat in de dubbelkern, en dan met name Panningen, vervult een belangrijke regionale functie voor omliggende kernen, zoals Meijel, Roggel, Neer, Kessel, Baarlo, Maasbree en Sevenum. Door de ligging in de nabijheid van de A67, Middenpeelweg en N275 Beringe–Weert, is de dubbelkern goed bereikbaar voor de regioconsument. Door de ontwikkeling van de Pit en de Parel heeft het centrum van Panningen de afgelopen jaren een impuls gekregen. Het centrum van Panningen heeft zijn regionale functie hierdoor kunnen versterken.

Het aanbod van voorzieningen in de dubbelkern is gedifferentieerd en uitgebreid. In het aanbod is zowel sprake van winkels voor dagelijkse als niet-dagelijkse voorzieningen.

Het doelgerichte aanbod is gelegen aan de J. F. Kennedylaan (juist gelegen buiten het plangebied), hier bevindt zich onder andere een Gamma.

In vergelijking met Panningen heeft Helden een bescheidener aanbod. Dit heeft uiteraard te maken met de korte afstand tot het centrum van Panningen waardoor de winkels in Panningen een verzorgingsfunctie hebben voor Helden.

| Locatie           | Naam                   | Soort bedrijf/instelling |
|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Kaupmanshof 11    | 't Bólke               | Bakkerij/lunchroom       |
| Kaupmanshof 12    | Kranen                 | Doe-het-zelf zaak        |
| Kaupmanshof 21    | Teleprojects           | Telecommunicatie         |
| Kaupmanshof 24    | Het bloemenhuis Helden | Bloemen en planten       |
| Kaupmanshof 34    | Plus                   | Supermarkt               |
| Kepringelehof 2   | Trend primeur          | Giftshop                 |
| Kepringelehof 6   | Choice                 | Kleding                  |
| Kepringelehof 3   | Jan Linders            | Supermarkt               |
| Kepringelehof 5-9 | Zeeman                 | Kleding                  |
| Kerkstraat 1A     | Budget jeans           | Kleding                  |
| Kerkstraat 43     | C1000                  | Supermarkt               |
| Kerkstraat 47     | Beumers interieur      | Woninginrichting         |

| Locatie          | Naam                   | Soort bedrijf/instelling |
|------------------|------------------------|--------------------------|
| Kerkstraat 52    | De Tandem              | Fietsen                  |
| Kerkstraat 54    | Bakkerij Teun          | Bakkerij                 |
| Kerkstraat 83    | Jacobs                 | Bakkerij                 |
| Koninginnelaan 3 | Maxwell                | Electronica              |
| Markt 1-5        | Fleuren                | Sportzaak                |
| Markt 10A        | A4                     | Kleding                  |
| Markt 11         | Janti mode             | Kleding                  |
| Markt 12         | My life fashion        | Kleding                  |
| Markt 18         | Bloemsierkunst De Pit  | Bloemen en planten       |
| Markt 21         | Leo van Doren/ Tiffany | Juwelier/kleding         |
| Markt 22         | What is hip            | Kleding                  |
| Markt 26         | Guus Wokke             | Opticien                 |
| Markt 29         | Bruna                  | Kantoorboekhandel        |
| Markt 30         | Bakkerij Bart          | Bakkerij                 |
| Markt 34         | Rob Leurs              | Juwelier                 |
| Markt 36         | Leurs                  | Opticien                 |
| Markt 37         | Enorm                  | Doe-het-zelf zaak        |
| Markt 39         | Durlinger              | Schoenen                 |
| Markt 40         | Get dressed            | Kleding                  |
| Markt 41         | Schoenenreus           | Schoenen                 |
| Markt 42         | DA                     | Drogisterij              |
| Markt 44         | Music store            | Muziekshop               |
| Markt 48         | Broekmans              | Bakkerij                 |
| Markt 50         | Chocotip               | Chocolaterie             |
| Markt 52         | Estelle                | Kleding                  |
| Markt 57         | Genoveef outlet        | Kleding                  |
| Markt 61         | Intertoys              | Speelgoedzaak            |
| Markt 65         | The read shop          | Kantoorboekhandel        |
| Markt 67         | Le soleil              | Kleding                  |
| Markt 73         | Rutten                 | Slagerij                 |
| Markt 75         | Shoetime               | Schoenen                 |
| Markt 77         | Pink body fashion      | Kleding (lingerie)       |
| Markt 81         | Hema                   | Warenhuis                |
| Markt 83         | Frans Theelen          | Kleding                  |
| Markt 85         | Kruidvat               | Drogisterij              |
| Markt 91         | Jola                   | Kleding                  |
| Markt 95         | Aldi                   | Supermarkt               |
| Markt 99         | Lip-z                  | Kleding                  |
| Markt 110-112    | Hannie                 | Hobbyatelier en kadoshop |
| Markt 116        | Vis en Co              | Broodjeszaak/ Vishandel  |
| Markt 121        | Tummers                | Bruin- en witgoed        |



| Locatie               | Naam                        | Soort bedrijf/instelling     |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Markt 124             | Mazzel                      | Kleding                      |
| Markt 131             | Outlet                      | Kleding                      |
| Markt 132             | Poell bv                    | Doe-het-zelf zaak            |
| Markt 134             | Foto ID                     | Fotozaak                     |
| Markt 135             | Supertex                    | Kleding                      |
| Markt 136             | Dress code                  | Kleding                      |
| Markt 137-139         | Shoebly                     | Kleding                      |
| Markt 140             | Chic en choc                | Bijouerie                    |
| Molenstraat 1A        |                             | Voorheen Roos Ann dames-mode |
| Molenstraat 5         | De Zoes                     | Slijterij                    |
| Molenstraat 10        | www.tbrummerke.nl           | Bromfiets onderdelen         |
| Molenstraat 12        | Piet Peeters                | Electronica                  |
| Molenstraat 21        | Florans                     | Cadeaushop                   |
| Ninnesweg 16          | Leenders IT                 | Computers                    |
| Passage De Pit 2      | Eye wish                    | Opticien                     |
| Passage De Pit 3      | Wereldwinkel                | Wereldwinkel                 |
| Passage De Pit 3A     | Brooks fashion              | Kleding                      |
| Passage De Pit 4      | Cigo                        | Kantoorboekhandel            |
| Passage De Pit 5      | 't Bloemhofje               | Bloemen en planten           |
| Passage De Pit 7      | MC Company                  | Kleding                      |
| Past. Huijbenplein 9  | Van Boxtel                  | Hoortoestellen               |
| Past. Huijbenplein 14 | Optie                       | Telecommunicatie             |
| Past. Huijbenplein 19 | Lidl                        | Supermarkt                   |
| Past. Huijbenplein 21 | Medina                      | Supermarkt/ toko             |
| Past. Huijbenplein 23 | Broekmans                   | Bakkerij                     |
| Past. Huijbenplein 25 | De waag                     | Kaaswinkel                   |
| Past. Huijbenplein 28 | Mike's computersjop         | Computers                    |
| Patersstraat 2        | Schoenmakerij Bob / Van Hal | Schoenmakerij/stomerij       |
| Patersstraat 2A       | Dobey                       | Dierenspecialzaak            |
| Raadhuisplein 2       |                             | Voorheen De Pit              |
| Raadhuisplein 4       | Kwibus                      | Kleding                      |
| Raadhuisplein 10      | Eugenie Melger              | Juwelier                     |
| Raadhuisplein 12      | Marius                      | Kleding                      |
| Raadhuisplein 16      | Albert Heijn                | Supermarkt                   |
| Raadhuisplein 36      | Pearl                       | Opticien                     |
| Raadhuisplein 38      | Leuk he                     | Kadoshop                     |
| Raadhuisstraat 1      | Trend                       | Schoenen                     |
| Raadhuisstraat 5      | Blokker                     | Warenhuis                    |
| Raadhuisstraat 7      | Omsels                      | Slaap- en woonadviseurs      |
| Raadhuisstraat 9      | Marielle                    | Kleding                      |

| <b>Locatie</b>       | <b>Naam</b>                   | <b>Soort bedrijf/instelling</b>           |
|----------------------|-------------------------------|---|
| Raadhuisstraat 9B    | Het vriespunt                 | Verkoop snack- en vleesproducten en pizza |
| Raadhuisstraat 13    | Modecentrum Frans Theelen     | Kleding                                   |
| Raadhuisstraat 15    | De Gruntenhoof                | Groente en fruit                          |
| Raadhuisstraat 17    | Philipsen                     | Slagerij                                  |
| Raadhuisstraat 17B   | Boetiek Helene                | Kleding                                   |
| Raadhuisstraat 19    | Cocagne                       | Delicatesse en kado's                     |
| Raadhuisstraat 21    | Hendriks bloemen              | Bloemenzaak                               |
| Raadhuisstraat 86    | Haar en zo                    | Bijouerie/ kappersbenodigheden            |
| Raadhuisstraat 118   | De wijnproevers               | Slijterij                                 |
| Raadhuisstraat 120   | Jan Leenders                  | Woonwinkel                                |
| Raadhuisstraat 136   | Gediam                        | Snuffelshop                               |
| Raadhuisstraat 142   | De Wolhoek                    | Stoffenwinkel                             |
| Rieterlaan 2         | Heldense kantoor installaties | Kantoorinrichting                         |
| Ruijsstraat 22       | Discus                        | Dierenspecialzaak                         |
| Ruijsstraat 23       | Sport 2000 De Bruijn          | Sportzaak                                 |
| Ruijsstraat 65       | Van Heijst                    | Woninginrichting                          |
| Schoolstraat 34      | Maxwell                       | Electronica - kantoor                     |
| Schoolstraat 48      | Masu                          | Avond- en bruidskleding                   |
| Schoolstraat 50      |                               | Voorheen Cocoon                           |
| Schoolstraat 55      | Beumers                       | Interieurs                                |
| Steenstraat 28       | Warmteservice                 | Verwarming                                |
| Steenstraat 30       | Leegstaand                    | Detailhandel                              |
| Steenstraat 75       | Broekmans                     | Bakkerij                                  |
| Steenstraat 95       | FH Vissers                    | Tuinmachines en aanhangwagens             |
| van Hövellstraat 72A | Welten tweewielers            | Fietsen                                   |
| Wietelweg 2          | Discus                        | Dierenspecialzaak                         |

Tabel 7. Overzicht detailhandel



Foto 15 t/m 18. Boodschappen doen en winkelen in de dubbelkern

## Cultuur en ontspanning

In de dubbelkern, in Panningen, bevinden zich in Dok 6 enkele functies welke gericht zijn op vermaak en ontspanning.

| Locatie                          | Naam  | Soort bedrijf/instelling           |
|----------------------------------|-------|------------------------------------|
| Passage De Pit – Raadhuisplein 6 | Dok 6 | Theater/ bioscoop/ cafe-restaurant |

Tabel 8. Overzicht cultuur en ontspanning

### 2.2.3 Bedrijvigheid

Panningen kent twee bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Panningen aan de noordzijde van Panningen en het bedrijvenpark aan de J.F Kennedylaan. Dit bedrijvenpark is hoofdzakelijk gericht op kantoren en detailhandel in volumineuze goederen alsook perifere detailhandel en distributie-activiteiten. Beide terrein grenzen direct aan het plangebied, maar behoren niet tot het plangebied.

Bedrijvigheid wordt hier opgevat in de meest brede zin van het woord. Bedoeld wordt niet alleen ambachtelijke en industriële bedrijvigheid en inrichtingen, maar ook bijvoorbeeld agrarische bedrijvigheid, een en ander zoals niet eerder in de vorige paragraaf benoemd. In de navolgende tabel is de voorkomende bedrijvigheid opgenomen, onderscheiden naar soort bedrijf en hoofdcategorie. Uitgangspunt is dat aanwezige (levensvatbare) bedrijven goed kunnen functioneren. Hiertoe dient onder meer rekening gehouden te worden met eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

In onderhavig bestemmingsplan zijn ten behoeve van de bedrijven en inrichtingen bouwvlakken opgenomen en vastgelegd, waarbij rekening gehouden is met enerzijds het bedrijfseconomisch belang en anderzijds het milieuhygiënisch belang. De bouwvlakken mogen volledig bebouwd worden. Het overnemen van vigerende bouwvlakken en hoogtes is hierbij het uitgangspunt geweest.

Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. De, binnen de woonbestemming opgenomen, mogelijkheden voor aan-huis-gebonden beroepen of bedrijvigheid zijn passend bij het daartoe opgestelde beleid (zie ook hoofdstuk 3).

| Locatie       | Bedrijf                           | Soort bedrijf/instelling        | Hoofdcategorie    |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Asperge 2     | Regioservice                      | Electroinstallatiebedrijf       | bedrijf           |
| Beekstraat 37 | Goutier                           | Glasservice                     | bedrijf           |
| Beekstraat 58 | Maatschap Engels en Engels-Teelen | Grondgebonden agrarisch bedrijf | agrarisch bedrijf |
| Beekstraat 85 | Maatschap P. en C. Engels         | Grondgebonden agrarisch bedrijf | agrarisch bedrijf |

| Locatie               | Bedrijf                     | Soort bedrijf/instelling             | Hoofdcategorie    |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Houbenslag 2          | Wilms installatiebedrijf    | Electro- en installatietechniek      | bedrijf           |
| John F. Kennedylaan 1 | Everlo                      | Garagebedrijf met showroom           | bedrijf           |
| Kepringlehof 1        |                             | Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf | agrarisch bedrijf |
| Kerkstraat 75A        | Imagine designs             | Interieurbouw                        | bedrijf           |
| Keuleman 6            | Jos Knapen                  | Zonwering                            | bedrijf           |
| Molenstraat 69        | Piet Peeters                | Electro- en installatietechniek      | bedrijf           |
| Molenstraat 69A       | IB                          | Interieurbedenkers                   | bedrijf           |
| Molenstraat 76        | Leegstaand                  |                                      | bedrijf           |
| Molenstraat 77A       | Handy Jack                  | Klussenbedrijf                       | bedrijf           |
| Ninnesweg 50          | Janssen bouw Helden         | Bouwbedrijf                          | bedrijf           |
| Ninnesweg 62          | Reynders ramen              | Ramen                                | bedrijf           |
| Ninnesweg 72          | Muziekstudio                | Muziekstudio                         | bedrijf           |
| Raadhuisstraat 212    | Heijmans                    | Bouwbedrijf                          | bedrijf           |
| Ringovenstraat 34     | Math Geuijen                | Slachterij                           | Bedrijf           |
| Ruijsstraat 25A       | BZ Panningen                | Zonwering                            | bedrijf           |
| Schoolstraat 57A      | Ghielen                     | Garagebedrijf met showroom           | bedrijf           |
| Schrames 6            | Hay Dorssers                | Bouwbedrijf                          | bedrijf           |
| Steenstraat 8B        | Engels                      | Steenfabriek                         | bedrijf           |
| Steenstraat 37        | Swillens                    | Aannemersbedrijf                     | bedrijf           |
| van Hövellstraat 21A  | Verkoo                      | Tegels, sanitair, tegelwerken        | bedrijf           |
| van Hövellstraat 23   | Nic Houben woningstoffering | Woninginrichting                     | bedrijf           |
| Wietelweg 4           | Top systems                 | Software                             | bedrijf           |

Tabel 9. Bedrijvigheid in de dubbelkern



## 3. PLANOLOGISCHE HOOFDLIJNEN VAN BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld<sup>2</sup>. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

---

<sup>2</sup> De vaste Kamercommissie van Infrastructuur en Milieu heeft besloten dat ze de vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in behandeling wil nemen (de zogenaamde nahangprocedure). Dit betekent dat nog de komende zes maanden (vanaf 10 mei 2012) niet begonnen kan worden met het doorvoeren van de SVIR.

### **Afweging Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Het plangebied betreft de bestaand bebouwde kom van de dubbelkern Helden-Panningen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen, welke niet reeds vergund zijn, mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden blijven derhalve behouden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.

#### **3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. In plaats van een groot aantal vergunningen, zoals een bouwvergunning en sloopvergunning en een groot aantal toestemmingen, zoals een projectbesluit en een ontheffing, wordt één omgevingsvergunning verleend. Voor bouwen is niet in alle gevallen een omgevingsvergunning nodig. In het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor), zijn de activiteiten beschreven die niet vergunningplichtig zijn. De wetgever heeft gekozen voor verruiming ten opzichte van het voorheen geldende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

De belangrijkste verruiming is dat niet alleen bij woningen, maar ook bij gebouwen met een andere functie vergunningsvrij gebouwd mag worden. Zo mag op het achtererfgebied, het hoofdgebouw in een bouwlaag worden uitgebreid. Op deze wijze is bijvoorbeeld vergunningvrij een uitbreiding van een supermarkt op het achterliggende terrein mogelijk. Van belang hierbij is de definitie van het begrip 'achtererf'. Hieronder wordt in het kader van dit plan verstaan 'erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn'. Onder 'erf' wordt verstaan een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat:

- a. direct is gelegen bij een hoofdgebouw;
- b. in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en;
- c. voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

De Wabo maakt het mogelijk dat binnen 2,5 meter van het hoofdgebouw vergunningvrij tot 4 meter hoog bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd. Voor uitbreidingen op een afstand van meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw mag tot 3 meter hoog 30 m<sup>2</sup> vergunningvrij worden bij gebouwd, mits het bouwwerk functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Slaapkamers in de schuur achter in de tuin zijn dus ook in de nieuwe regeling niet vergunningvrij. Verder zijn onder een aantal voorwaarden vergunningvrij: gewoon onderhoud, dakkapellen, dakramen, zonnecollectoren, kozijnen, zonweringen, afscheidingen tussen balkons of dakterrassen, perceelsafscheidings, vlaggenmasten en antennes en dergelijke.

In artikel 3 Bor is een nieuwe categorie vergunningvrije bouwwerken opgenomen. Indien het bouwwerk past binnen de eisen van artikel 3 en binnen het bestemmingsplan, is geen



omgevingsvergunning vereist. Binnen het bestemmingsplan passende activiteiten die vergunningvrij mogen worden gebouwd, zijn bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied niet hoger dan 5 meter, een zwembad op het erf bij een woning en bepaalde interne veranderingen. Indien wel een planologische wijziging noodzakelijk is, moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het strijdig gebruik, maar niet voor het bouwen. Het afwijken van het bestemmingsplan geschiedt onder de Wabo niet langer door verlening van een ontheffing of een projectbesluit, maar door verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

### **Afweging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

De regels, toelichting en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan zijn aangepast aan de Wabo, voor wat betreft zowel de terminologie als de gebruiks- en bouwmogelijkheden. Ook zijn een aantal keuzes gemaakt naar aanleiding van de verruimde vergunningvrije mogelijkheden van de Wabo. In het document 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen' (door de raad vastgesteld in mei 2012) van de gemeente Peel en Maas is hierover een volledige uitwerking opgenomen.

### **3.1.3 Nationaal Waterplan**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### **Afweging Nationaal Waterplan**

Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.5 van deze toelichting zijn er geen specifieke wateraspecten in het geding in het plangebied van onderhavig conserverend bestemmingsplan. Bij eventuele nieuwe incidentele ontwikkelingen (op locaties met vigerende bouwrechten) wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd.

### **3.1.4 Duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

#### *Vasthouden, bergen, afvoeren*

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

### **Afweging duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw**

Zoals in paragraaf 3.1.3 reeds is aangegeven, wordt bij eventuele nieuwe incidentele ontwikkelingen (op locaties met vigerende bouwrechten), als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Op deze wijze wordt een duurzaam waterbeheer in het bebouwde gebied nagestreefd en wordt derhalve aangesloten bij de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw.

### **3.1.5 Waterwet 2009**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

### **Afweging Waterwet 2009**

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied geheel gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toe-

passing is. Ook maken de gronden geen deel uit van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Binnen deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van gebruik en bebouwing in het rivierbed van de Maas. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

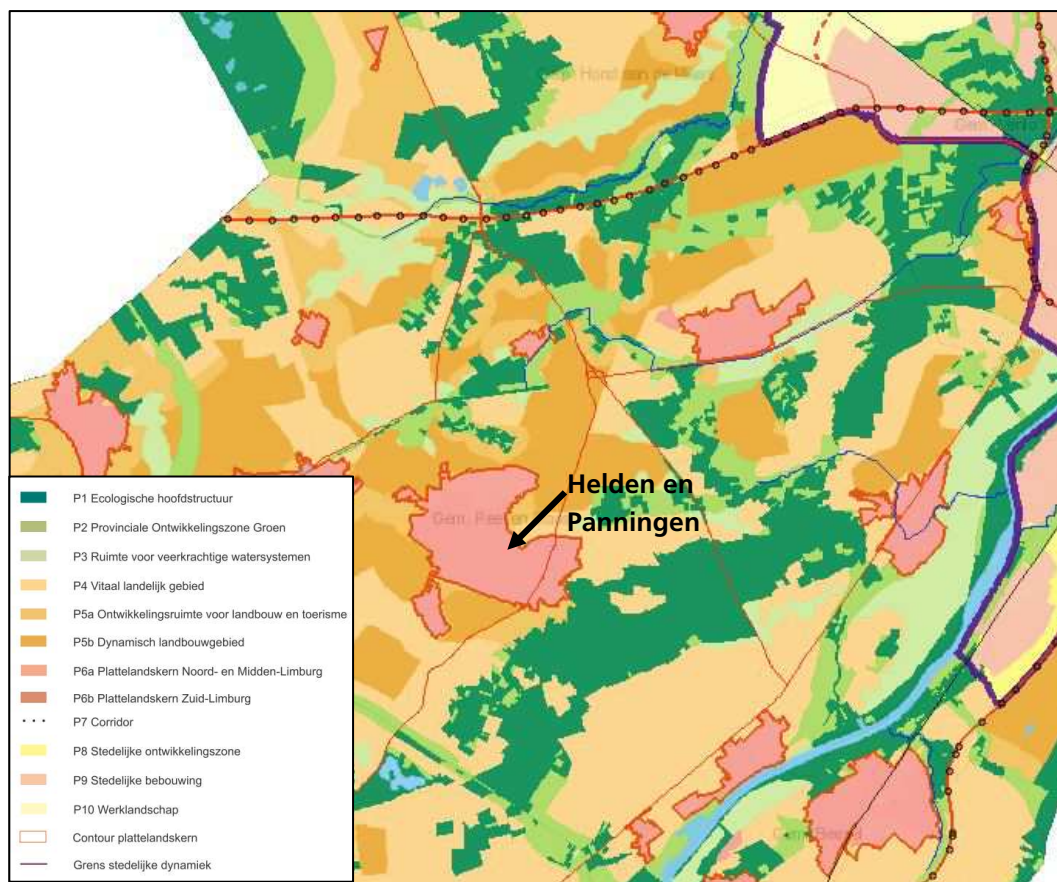
### **3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2011)**

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (verder POL) en de actualisaties van 2008, 2010 en 2011 heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Aan de groei van kernen (en bedrijventerreinen) zijn grenzen (contouren) gesteld, terwijl meer ruimte wordt gegeven voor natuurontwikkeling en watersystemen en extensivering van de landbouw. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe is een viertal raamwerken vastgelegd. In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, stank, veiligheid en de kwaliteit van lucht, water en bodem, centraal. Het groene raamwerk richt zich op behoud/ versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het aangeven van duurzame/ realistische plangrenzen is een bijdrage aan het behoud van de meeste waarden. De waarden uit het POL zijn gerespecteerd bij het opstellen van het bestemmingsplan.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied voor de dubbelkern grotendeels aangeduid als perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'. Kleine delen aan de randen van de kern behoren tot perspectief 4 'Vitaal landelijke gebied'.

De plattelandskernen binnen perspectief 6a zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder Helden-Panningen, vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere platteland regio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/ of cultuur). De vitaliteit van de dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in platteland-

kernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ten opzichte van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.



Afbeelding 6. Uitsnede POL-kaart 'Perspectieven'

Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden-Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Soms gaat het om oud-bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/ of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.

#### Afweging POL2006

De incidentele bouwlocaties (op basis van vigerende rechten) zijn gelegen binnen perspectief 6a, waar woningbouw is toegestaan. Voor het overige is sprake van een conser-

verend bestemmingsplan en worden er geen belemmeringen gezien in relatie tot het perspectievenbeleid.

Binnen de kern wordt middels de diverse opgenomen bestemmingen voldoende ruimte gegeven om de bestaande bebouwing en het bijbehorende gebruik optimaal te benutten om zo de vitaliteit van de kernen te behouden.

### **3.2.2 POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu**

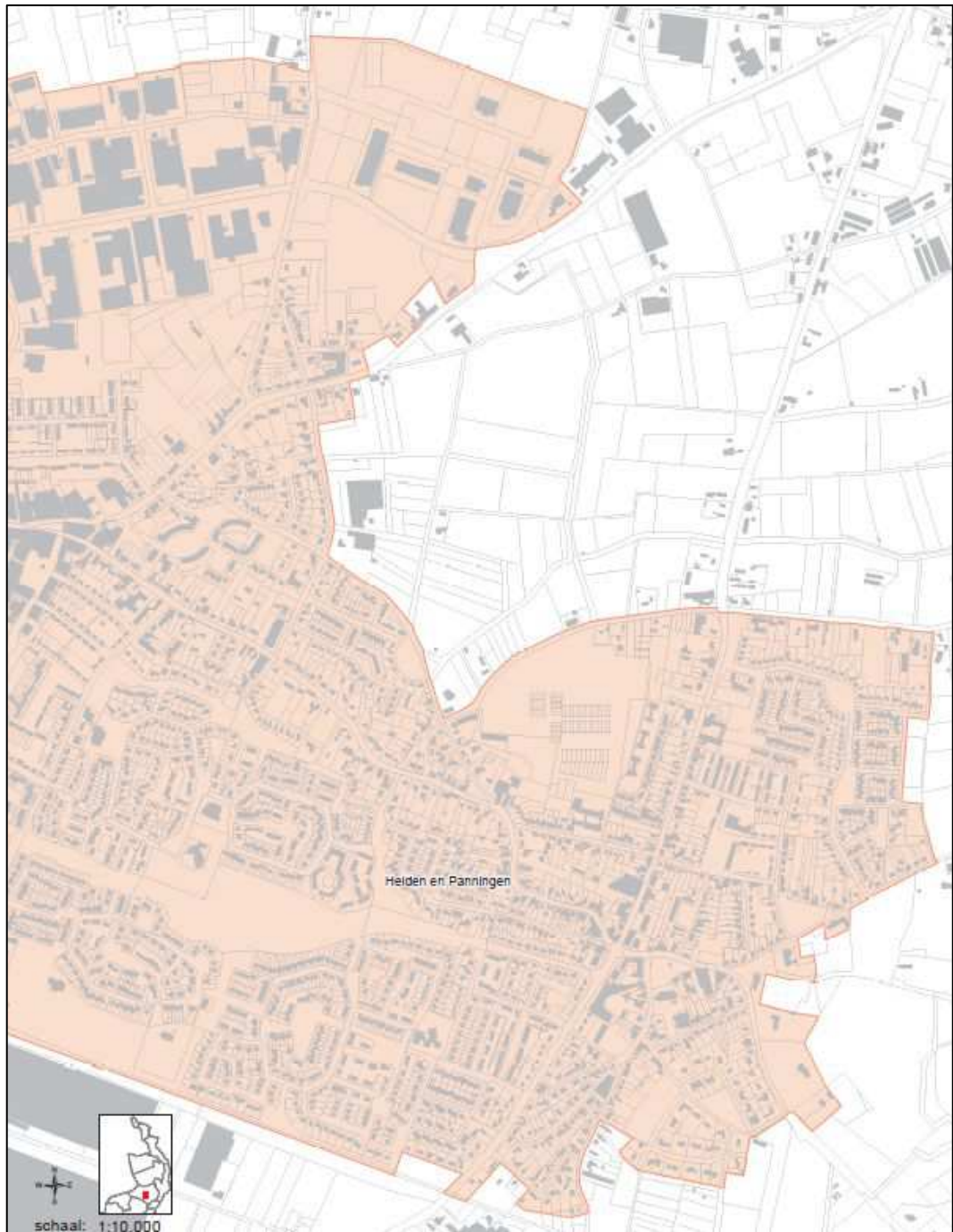
De POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (vastgesteld d.d. 18 december 2009) en het daarop gebaseerde Limburgs Kwaliteitsmenu bevat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. De POL-aanvulling en het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben alleen betrekking op de gebieden gelegen buiten de rode contour. Het bestemmingsplan voor de dubbelkern is grotendeels gelegen binnen de rode contour. Dit heeft tot gevolg dat de POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu in het gros van de gevallen niet van toepassing is op onderhavig plan. Daar waar de plangrenzen niet gelijk lopen met de rode contour, is de POL-aanvulling en het Limburgs Kwaliteitsmenu wel van toepassing. In de navolgende afbeeldingen is de rode contour, zoals die is vastgesteld voor de dubbelkern, weergegeven.





Afbeelding 7. Contour Panningen-west





Afbeelding 8. Contour Panningen-oost en Helden

### **Afweging POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' en beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu**

Uit de hiervoor opgenomen afbeelding blijkt dat enkele percelen welke binnen het aangegeven plangebied gelegen zijn, niet binnen de rode contour om de betreffende kern liggen. Dit betekent dat in geval van nieuwbouwplannen (waar nu overigens geen sprake van is) het Limburgs kwaliteitsmenu van toepassing is (per 2012 is de gemeente zelf bevoegd gezag inzake het Limburgs Kwaliteitsmenu). Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling wordt in dit geval, ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering wordt gelijktijdig geregeld via een bestemmingsplan en een privaatrechtelijke overeenkomst.

### **3.2.3 Provinciale woonvisie 2011-2015**

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

#### *Lange termijn visie*

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

#### *Korte termijn visie*

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

### *Regio Noord- en Midden-Limburg*

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regio-breed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Voor de regio Midden-Limburg wordt er van uit gegaan dat tussen 2010 en 2030 de woningvoorraad nog met circa 8.000 woningen zal toenemen. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/ bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

### **Afweging Provinciale woonvisie 2011-2015**

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt in de opgenomen woonbestemmingen voldoende ruimte geboden om de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk te kunnen benutten en geschikt te maken voor diverse doelgroepen. Zo is onder andere (onder voorwaarden en middels een omgevingsvergunning) de mogelijkheid voor mantelzorg in de bestaande woning opgenomen.

Verder geldt dat er in het bestemmingsplan geen nieuwe woningbouwontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, met uitzondering van locaties waar nog vigerende bouwrechten aanwezig zijn, zodat een nadere toetsing aan de provinciale woonvisie niet aan de orde is.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

Op 25 januari 2011 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Woonvisie Regio Venlo 2011-2015' vastgesteld.

Met de woonvisie regio Venlo (Beesel, Peel en Maas, Venlo) is de raad in staat te sturen op de beleidsmatige uitgangspunten op het gebied van wonen. Ook liggen hiermee de kaders voor het woningbouwprogramma vast. Deze woonvisie biedt de grondslag voor regionale afstemming en samenwerking.

Anders dan voorgaande regionale woonvisies, is de regionale samenwerking niet vrijblijvend. De kaders worden in regionaal verband door de gemeenteraden vastgesteld. De regiogemeenten kunnen en zullen elkaar dan ook aanspreken op het geen is afgesproken in het belang van de complete regio.

De belangrijkste opgaven voor de regio zijn:

1. *Bestaande woningvoorraad: aanpassing en verduurzaming*
2. *Nieuwbouw die iets toevoegt*
3. *Omslag maken van aanbod- naar vraagmarkt*
4. *Ruime plancapaciteit: regionaal sturen op kwaliteit*
5. *Duurzame kwaliteit is leidend*

Naast de beleidsmatige woonopgaven is ook gedefinieerd wat de kaders voor woningbouw zijn, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Voor de gemeente Peel en Maas is in de regionale woonvisie de volgende quickscan opgesteld:

- Komende jaren willen de jongere huishoudens in gemeente Peel en Maas doorgroeien naar een ruimere eengezinskoopwoning. In geval de plancapaciteit wordt gerealiseerd, krijgen zij een hele ruime keuze. Daarnaast worden middeldure koopwoningen vrijgemaakt door deze verhuisbeweging. Als het aanbod allemaal wordt gerealiseerd, ontstaat een erg ontspannen markt in dit segment.
- Hetzelfde geldt voor huur- en koop appartementen waarin een ruim nieuwbouwaanbod is gepland.
- Er is een duidelijke vraag naar grondgebonden nultredenwoningen (huur en koop) van oudere huishoudens, hier speelt de beschikbare plancapaciteit niet of nauwelijks op in.
- De vraag naar extra eengezinswoningen wordt met name geuit door 55-plussers. Levensloopbestendigheid is dus een belangrijk issue in de nieuwbouwontwikkeling van dit segment.
- Gemeente Peel en Maas heeft geen herstructureringsplannen op stapel staan.

### **Afweging Woonvisie Regio Venlo 2011-2015**

In onderhavig bestemmingsplan worden, uitgezonderd de locaties waar nog vigerende woningbouwrechten aanwezig zijn, geen nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Op de incidentele locaties met vigerende rechten bestaan mogelijkheden om grondgebonden woningen aansluitend bij de behoefte van de eigenaar te realiseren. Levensloopbestendig bouwen behoort bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Voor het overige is een toetsing aan de regionale woonvisie niet aan de orde.

## **3.4 Gemeentelijk beleid Peel en Maas**

In onderhavige paragraaf wordt het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente Peel en Maas beschreven.

### **3.4.1 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen**

Voor de kernen van Peel en Maas worden zes bestemmingsplannen opgesteld. Deze bestemmingsplannen hebben in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

De zes beheersbestemmingsplannen voor de kernen in Peel en Maas dienen te voldoen aan:

- uniformiteit: voor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

De zes bestemmingsplannen voor de kernen bevatten een verscheidenheid aan functies, zoals wonen, bedrijven en detailhandel. Wonen is hiervan veruit de belangrijkste functie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze functies worden in de regels en verbeelding geregeld. Nieuwe wetgeving en vastgesteld beleid moet vertaald worden in deze mogelijkheden. In de uitgangspuntennotitie (vaststelling mei 2011) is deze vertaling beschreven.

### **Afweging Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen**

In onderhavig bestemmingsplan zijn de vastgestelde uitgangspunten uit de uitgangspuntennotitie vertaald in de regels.

### **3.4.2 Toekomst in beeld; perspectieven voor Peel en Maas**

In het kader van de fusie van de gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel, is op 17 september 2008 de gezamenlijke perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas' vastgesteld.

In deze nota wordt aangegeven dat Peel en Maas een bepalende economische speler is, profiterend van de kleinschalige en gevarieerde structuur als plattelandsgemeente. De kenmerken van de omgeving en de inwoners, de ligging in de Regio Venlo en de nabijheid van de Technologische Top Regio Zuid Oost Nederland vormen de basis voor een zeer aantrekkelijk woon-, werk- en leefmilieu.

In de perspectievennota worden drie principes genoemd die richting geven aan de ontwikkeling van Peel en Maas en tevens de strategische kaders voor beleid vormen: diversiteit, duurzaamheid en zelfsturing.

De kwaliteit waarmee deze kaders voor beleid worden ingevuld en de combinatie van zelfsturing, diversiteit en duurzaamheid geven Peel en Maas een herkenbaar profiel van een ondernemende en ontwikkelende plattelandsgemeente met:

- een gevarieerde economische structuur die in staat is gebleken om zich actief aan te passen aan veranderende (globale) omstandigheden en voorkeuren van de consument;
- een aantrekkelijk landschap tussen Groote Peel en Maasdal dat uniek is in Nederland;
- een woon- en leefklimaat met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- een bruisend cultureel klimaat dat maatschappelijke en economische initiatieven van burgers, verenigingen en bedrijven stimuleert;
- een gemeentebestuur dat zich bewust is van haar verantwoordelijkheid in het netwerk van burgers, maatschappelijke partners en bedrijven.

De perspectievennota bouwt voort op de kaders die zijn gesteld door de gezamenlijke gemeenteraden in het Herindelingsontwerp en het Plan van Aanpak. De nota bevestigt deze keuzes en kleurt ze verder in. Daarmee ontstaat een robuust ontwikkelperspectief met de volgende strategische uitgangspunten:

- combineren en afwegen van verschillende belangen in ruimtelijke vormgeving op een slimme manier. Benutten van het principe van 'Cradle to Cradle' voor een hoogwaardige ontwikkeling;
- ontwikkelen van woningbouw en toeristische activiteiten zoveel mogelijk in lijn met de vriendelijke sfeer van de dorpen en het land. Deze laten aansluiten bij doelgroepen en enerzijds richten op demografische ontwikkeling en anderzijds richten op de sociaal-culturele ambities en een leidinggevende economische ontwikkeling binnen de TTR ZON en Greenport Venlo.

Het kader voor het ruimtelijk beleid is als volgt:

|              |  |
|--------------|--|
| Diversiteit  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwaliteit is leidend, ruimte voor nieuwe ontwikkelingen gaat samen met versterking van omgevingskwaliteit. Instrumenten zijn meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en saldering;</li> <li>• Er is een flexibel woningbouwbeleid met verscheidenheid in woonmilieus als uitgangspunt.</li> </ul>  |
| Duurzaamheid | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een evenwichtige bevolkingsopbouw is uitgangspunt voor beleid. Gerichte maatregelen spelen in op demografische ontwikkelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betaalbare woningen voor starters en (terugkerende) jongeren en jonge gezinnen;</li> <li>- Levensloopbestendige woningen met name voor senioren, met vormen van zorg en welzijn;</li> <li>- Nieuwbouw en herstructurering zorgen voor een kwaliteitsimpuls;</li> <li>- Ruime woningen voor nieuwe burgers die de ruimte, rust en geborgenheid van Peel en Maas zoeken.</li> </ul> </li> <li>• Versterking woon- en leefkwaliteit door toepassing van duurzaam bouwen en duurzame energie (warmte-koude opslag en zonne-energie).</li> </ul> |
| Zelfsturing  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Burgers voeren de regie over hun dagelijkse leefomgeving. De ge-</li> </ul>   |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>meente faciliteert hen daarbij. De gemeenteraad waarborgt belangen die de kern overstijgen, zoals het woningbouwprogramma en een snelle en veilige verkeersontsluiting;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke plannen bieden ruimte om maatschappelijke dynamiek te kunnen accommoderen.</li> </ul> |
|--|---|

Tabel 10. Kader ruimtelijk beleid

### **Afweging Perspectievennota 'Toekomst in beeld, perspectieven voor Peel en Maas'**

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, zodat met name sprake is van het vastleggen van bestaande structuren en mogelijkheden. In afzonderlijke bouwplannen (zoals bijvoorbeeld de locaties met vigerende bouwrechten) wordt in de nog uit te werken bouwplannen bekeken in hoeverre de drie hoofdprincipes kunnen worden toegepast.

#### **3.4.3 Woonvisie Plus 2011-2015**

De Woonvisie, goedgekeurd door de raad op 25 januari 2011, geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de ontwikkeling van de woningvoorraad en de diensten op het gebied van welzijn en zorg daaromheen. De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie de positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen van de elf dorpen.

Uit de Woonvisie zijn de volgende actiepunten van belang voor de bestemmingsplannen voor de kernen:

- aanpassen van woningen voor levensloopbestendigheid (actiepunt 14);
- mogelijk maken van tijdelijke mantelzorg: via afwijking regelen in bestemmingsplan (actiepunt 17).

#### **Afweging Woonvisie Plus 2011-2015**

De actiepunten zoals hierboven genoemd, zijn verwerkt in de planregels. In de woonbestemming is sprake van een flexibele bebouwingsregeling en zijn middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogelijkheden voor mantelzorg opgenomen.

#### **3.4.4 Archeologiebeleid Peel en Maas**

In het archeologiebeleid, dat in juni 2011 is vastgesteld, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;



- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen. Uiterlijk 2013 zullen alle bestemmingsplannen van de gemeente Peel en Maas archeologie-proof zijn.

#### **Afweging archeologiebeleid Peel en Maas**

In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (3, 4 en 5) overeenkomstig het archeologiebeleid opgenomen. Vanwege de specifieke archeologische waarden ter plaatse van het gebied Schrames is hiervoor de vigerende archeologie-bestemming (archeologisch attentiegebied) opgenomen.

#### **3.4.5 Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal**

Het toeristisch- recreatief beleid (december 2008) voor de regio 'Peel en Maas en Leudal' richt zich op twee speerpunten:

1. het positioneren van de regio als een aantrekkelijke groene toeristisch-recreatieve bestemming, het daartoe scheppen en beheren van een aantrekkelijk pakket aan toeristische en recreatieve voorzieningen en het mede zorg dragen voor een goede promotie van dit geheel;
2. het creëren van heldere en stimulerende voorwaarden waarbinnen de recreatie, het toeristisch bedrijfsleven en ondernemende burgers de kansen kunnen benutten.

De doelstelling van dit rapport is het definiëren van het beleid en het nader invullen van het intergemeentelijk project recreatie en toerisme voor de komende jaren. Bestuurlijk is de wens uitgesproken daarbij vooral te streven naar concrete en uitvoerbare projecten. Als basis voor deze toekomstvisie dienen het vigerende beleid, het huidige toeristisch recreatieve aanbod, de dynamiek en de positie van de sector alsmede de trends op gebied van recreatie en toerisme en andere relevante (maatschappelijke) ontwikkelingen. De gemeente wil initiatieven tot de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige logiesaccommodaties, zoals Bed & Breakfast en pensions positief tegemoet treden.

#### **Afweging Toekomstvisie recreatie en toerisme Peel en Maas en Leudal**

In onderhavig plangebied bevinden zich geen grootschalige toeristisch-recreatieve inrichtingen. Bestaande toeristische routes blijven ongewijzigd.

Wel is binnen de woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het bevoegd gezag de mogelijkheid geeft om onder voorwaarden door middel van een omge-

vingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning (met uitzondering van appartementen, flats of duplexwoningen) en/ of in de bijbehorende bouwwerken.

### 3.4.6 Retailstructuurvisie 2020

DHV heeft in april 2010 een toekomstvisie opgesteld voor alle retailfuncties in de gemeente. In januari 2011 is deze beleidsnota retail door de raad vastgesteld.

De belangrijkste conclusies met betrekking tot de bestaande retailstructuur in onderhavig plangebied zijn:

- De regionale functie van Panningen centrum, vanwege de centrale ligging, sterke combinatie van gemak en winkelen, het vrij volledige aanbod, het aantrekkelijke dorpse karakter en het gratis parkeren.
- In het centrum van Panningen hebben het verblijfsklimaat, de routing en de samenhang in het centrumgebied een impuls nodig om de regionale functie te behouden en te kunnen versterken.
- Helden, Meijel, Maasbree, Baarlo kunnen hun sterk lokaal verzorgende functie goed benutten. Ook hier zijn de dorpse karakters en het gratis parkeren belangrijke pluspunten. Voor Kessel geldt dit in mindere mate, omdat het totale aanbod hier versnipperd is.
- De toename van leegstand in de overige centrumgebieden Helden, Meijel, Maasbree, Baarlo en Kessel en versnippering zijn belangrijke knelpunten.
- Momenteel is er sprake van één bestaand concentratiegebied voor perifere detailhandel (PDV) in de gemeente Peel en Maas. Daarnaast is het Industrierrein Panningen aangewezen als mogelijke PDV-ontwikkellocatie. Het aanbod heeft vooral een lokale functie.
- Verdere versnippering op het gebied van perifere detailhandel is een belangrijk aandachtspunt.
- Het sterk aanwezige lokaal ondernemerschap in de verschillende kernen is een belangrijk pluspunt.

Wat betreft de gewenste toekomstige winkelstructuur voor centrum Panningen is het volgende aangegeven:

- Het centrum van Panningen heeft een onmiskenbare functie als regionaal koopcentrum.
- De ontwikkelingen in een uitwerking van een centrumvisie voor Panningen, vragen om planologische medewerking vanuit de gemeente. Het is daarbij van belang dat de panden binnen het kernwinkelgebied, de bestemming centrumvoorziening krijgen in plaats van de verschillende bestemmingen die er nu gelden in het centrum.

Enkele relevante andere uitgangspunten voor de toekomstige retailstructuur zijn als volgt:

- Opbouwen van de gewenste structuur van het dagelijks aanbod met een duidelijke positionering van de verschillende winkelgebieden ten opzichte van elkaar. Hierbij

staat het waarborgen van leefbare kernen door het op peil houden van het dagelijkse voorzieningenniveau centraal.

- Het recreatieve winkelaanbod vervult een verzorgingsfunctie voor de regio. Het gaat hier vooral om de recreatieve branches zoals mode, schoenen, warenhuizen, juweliers, opticiens etc. Panningen heeft zich ontwikkeld als het centrum van Peel en Maas met deze functie.
  - Dit aanbod moet vooral in een centrum bijeengebracht worden en het aanbod op perifere en solitaire locaties is daarom niet wenselijk.
- Het centrum van Panningen heeft een regionale functie. Hier hoort een gecombineerde mix van dag- en avondhoreca bij.
- Beperkingen voor dag- en avondhoreca gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden op andere locaties met uitzondering van de centra van de kernen. Het aanbod in deze kernen mogen hun bedoelde functie niet overstijgen en niet concurreren met het centrum van Panningen. Uitzondering vormt het toeristische karakter van kernen als Baarlo, Kessel en Meijel.
- Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) in onder meer sport en spel, bruin- en witgoed hebben veelal een karakter dat leunt aan de recreatieve branches. Gezien de regiofunctie die het centrum van Panningen wil vervullen, is dit de aangewezen plek om deze branches te huisvesten. Dit aanbod moet dan wel in het centrum liggen of er tegenaan. Perifere locaties zijn niet wenselijk.
- Gezien de regionale functie die Panningen wil vervullen, is concentratie van het aanbod op één locatie wenselijk. De John F. Kennedylaan (bedrijventerrein) is aangewezen als concentratielocatie voor PDV vestigingen. Deze locatie wordt door de gemeente aangemerkt als PDV locatie met een regionale verzorgingsfunctie. Daarbij is marktwerking leidend, maar houdt de gemeente de vinger aan de pols om de beschikbare distributie ruimte in te zetten om concentratie mogelijk te maken en zo optimale variatie in het aanbod richting de consument. Er is nadrukkelijk een voorkeur voor concentratie door eerst bestaande aanbieders te faciliteren (verplaatsing/ uitbreiding) en vervolgens variatie in aanbieders na te streven.
- Op andere locaties in Peel en Maas kan ruimte worden geboden aan grootschalige thematische detailhandelsontwikkelingen met formules die wat betreft assortiment niet thuis horen in de winkelcentra en wat betreft omvang onvoldoende ruimte hebben op de Kennedylaan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan zijn onder andere dat detailhandel en dienstverlening bij voorkeur in de centra van de verschillende kernen dienen te worden geclusterd. In de Retailstructuurvisie is eveneens beleid opgenomen ten aanzien van bedrijven en beroepen aan huis. Dit beleid is overgenomen in de beleidsregel planologische kruimelgevallen.

### **Afweging Retailstructuurvisie 2020**

Bestaande en vigerende detailhandelslocaties zijn als zodanig bestemd. Nieuwe detailhandelsmogelijkheden (buiten de centra) zijn niet aan de orde. De centra van Panningen en Helden zijn bestemd als centrumgebied.

De beroepen-aan-huis-regeling is conform het beleid overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### **3.4.7 Ontwikkelingsvisie en Structuurvisie Centrum Panningen 2020**

In de Ontwikkelingsvisie, vastgesteld door de raad in februari 2011, is de volgende ambitie gesteld:

‘De functie van het centrum van Panningen als regionaal koopcentrum versterken’ door:

- uitbreiden in het segment funshoppen.
- aantrekkelijk verblijfsklimaat waar men niet alleen komt om te winkelen maar ook om te flaneren, te eten en te ontspannen en zo combinatiebezoeken stimuleren.
- bereikbaarheid met gemak te combineren. Daar hoort ook zeker het parkeergemak bij.
- compactheid en het complete aanbod blijven benutten.

De ontwikkelingsvisie is uitgewerkt in een structuurvisie welke op 7 februari 2012 is vastgesteld.

In de ontwikkelingsvisie wordt geadviseerd om zoveel mogelijk de bestemming ‘Centrum’ voor het centrum van Panningen te gebruiken. Deze bestemming maakt uitwisselbaarheid van functies (zoals horeca, detailhandel, dienstverlening) rechtstreeks mogelijk ten behoeve van de versterking van het centrum van Panningen.

### **Afweging Ontwikkelingsvisie en Structuurvisie Centrum Panningen 2020**

Het centrum van Panningen heeft in het bestemmingsplan Centrum Panningen al grotendeels de bestemming ‘Centrum’. Op enkele plaatsen is er specifiek bestemd naar Horeca, Detailhandel en/of Dienstverlening. In onderhavig bestemmingsplan zijn ook deze locaties ondergebracht onder de bestemming Centrum. Alleen bij de voormalige Dienstverleningsbestemmingen is hierop de aanduiding Dienstverlening aangebracht. Op deze plekken is alleen Dienstverlening toegestaan. In de regels is een binnenplanse afwijking opgenomen voor het wijzigen naar detailhandel of horeca onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid. De reden hiervoor ligt in het feit dat horeca- en detailhandelsfunctie een hogere parkeerbehoefte hebben.

### **3.4.8 Beleidsregel planologische kruimelgevallen, maart 2011**

In maart 2011 is door het college de beleidsregel planologische kruimelgevallen vastgesteld. Met de introductie van de omgevingsvergunning kunnen planologische activiteiten geregeld worden, welke strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Een groep van

deze met het bestemmingsplan strijdige planologische activiteiten wordt gevormd door de zogenoemde planologische kruimelgevallen, welke staan beschreven in artikel 4, bijlage II Bor. Het college is bevoegd om op deze planologische kruimelgevallen te beslissen. Omdat planologische kruimelgevallen relatief vaak voorkomen, is er een beleidslijn ontwikkeld met als doel het op dezelfde wijze beoordelen van dergelijke gevallen. Dit voorkomt onzekerheid en onduidelijkheid bij de aanvragers en heeft tijdswinst bij de afhandeling van dergelijke aanvragen tot gevolg.

In artikel drie en verder van de beleidsregels is het beleid opgenomen ten behoeve van planologische kruimelgevallen. Hierna worden enkel de beleidsitems genoemd die van belang zijn voor de kernen:

- artikel 3: bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom: in dit artikel wordt onderscheid gemaakt tussen het uitbreiden van woningen en het bouwen of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen en andere hoofdgebouwen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van bedrijfs- en industrieterreinen. De bepalingen uit het Bor zijn algemeen en ruim geformuleerd, waardoor toepassing van deze bepaling tot ongewenste ruimtelijke situaties kan leiden. De gemeente Peel en Maas kiest ervoor om planologische afwijkingsmogelijkheden te bieden voor woninguitbreidingen aan de voor-, zij- en achtergevel en voor het bouwen of uitbreiden van bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen voor de voor-, zij- en achtergevel, onder voorwaarde dat het aantal woningen gelijk blijft en het bijbehorend bouwwerk qua oppervlakte en inhoud ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- artikel 5: gebouwen ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen; onder deze afwijkingsmogelijkheid vallen gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, water- of luchtverkeer. Om te zorgen voor uniformiteit in de bebouwingmogelijkheden en in te spelen op voorzieningen welke reeds in ontwikkeling zijn is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, mits het brutovloeroppervlak van het gebouw niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>, het gebouw bestaat uit één bouwlaag en het gebouw niet hoger is dan 5,00 meter.
- artikel 6: bouwwerken, geen gebouwen zijnde: onder deze afwijkingsmogelijkheid vallen onder andere erfafscheidingen, overkappingen, speeltoestellen, vlaggenmasten, lichtmasten etc. De bepalingen uit het Bor zijn algemeen en ruim geformuleerd, waardoor toepassing van deze bepaling tot ongewenste ruimtelijke situaties kan leiden. Voor erfafscheidingen is de volgende bepaling opgenomen:
  - Het oprichten van erfafscheidingen: a) indien het een erfafscheiding vóór de voorgevelbouw grens betreft, mag de hoogte niet meer bedragen dan 2,00 meter en moet er sprake zijn van een open constructie in die zin dat minimaal 75% van de erfafscheiding in de hoogte aaneengesloten transparant moet zijn, en b) indien het een erfafscheiding langs de zijgevel en/ of achter de achtergevel betreft of andere binnen de woonbestemming passende bouwwerken, dan mag de hoogte niet meer dan 2,50 meter bedragen.
- artikel 7: dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw: aangezien er vergunningvrij voldoende bouw mogelijkheden zijn voor dit soort bouwwerken,

wordt hiervoor in principe geen gebruik gemaakt van een planologische afwijkingsmogelijkheid.

- artikel 8: antenne-installaties: antenne-installaties komen niet voor de toepassing van de beleidsregel in aanmerking. Ieder verzoek met betrekking tot het plaatsen van een antenne-installatie welke niet voldoet aan het gestelde ten aanzien hiervan in artikel 2 van bijlage II Bor (categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist), maar welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 5 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, ter beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- artikel 11 evenementen: het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen komt niet voor de toepassing van de onderhavige beleidsregel in aanmerking. Met betrekking tot evenementen wordt nader beleid opgesteld. Ieder verzoek met betrekking tot het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 8 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, ter beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.
- artikel 12 gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten. Dit artikel heeft een relatie met de beleidsnota Retail. Het gebruik van woonbebouwing voor bedrijven aan huis en beroepen aan huis, als genoemd in bijlage 2 of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven en beroepen, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, binnen de bebouwde kom komt in aanmerking voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 bijlage II Bor mits:
  - de woonfunctie van het perceel in overwegende mate aanwezig blijft;
  - degene die gebruiker van de woning is, dient ook degene is die het huisverbonden beroep of bedrijf uitoefent. Personeel is niet toegestaan;
  - maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen wordt gebruikt voor bedrijven aan huis en beroepen aan huis met een maximum van 25 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup>, 35 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen van 750 m<sup>2</sup> tot 1.500 m<sup>2</sup> en 45 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen vanaf 1.500 m<sup>2</sup>;
  - het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
  - het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - het geen bedrijvigheid betreft die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast en het woon- en leefklimaat van de omgeving niet wordt aangetast;

- internetverkoop is slechts dan toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- er geen buitenopslag plaatsvindt;
- reclame-uitingen ten dienste van het bedrijf aan huis of het beroep aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1,00 meter x 0,50 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2,00 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;
- er geen duurzame ontwrichting van de bestaande voorzieningenstructuur plaatsvindt;
- er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/ bedrijf.

Het gebruik van niet-woonbebouwing in afwijking van de bestemming komt niet voor de toepassing van de beleidsregel in aanmerking. Ieder verzoek met betrekking tot het gebruik van niet-woonbebouwing in dit kader, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub b onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 9 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, voor beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

- artikel 13 recreatiewoningen: het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning komt niet voor de toepassing van de onderhavige beleidsregel in aanmerking. Ieder verzoek met betrekking tot het gebruik van een recreatiewoning voor bewoning, welke in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo juncto artikel 4, lid 10 bijlage II Bor, zal, voorzien van een motivering, voor beoordeling en besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

#### **Afweging Beleidsregel planologische kruimelgevallen**

De beleidsregel planologische kruimelgevallen is grotendeels overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, met uitzondering van de gevallen waar is opgenomen dat het gebruik dan wel het bouwen voor beoordeling en besluitvorming afzonderlijk aan het college moet worden voorgelegd. Daarnaast is het onderdeel erfafscheidingen in artikel 6 in aangepaste vorm overgenomen. In bestemmingsplannen is het namelijk niet mogelijk om welstandseisen op te nemen, waardoor de transparantie van de erfafscheiding niet kan worden gewaarborgd. De aanpassing betreft het verlagen van de maximale bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn van erfafscheiding tot 1 meter.

#### **3.4.9 Monumentenbeleid**

De gemeente Peel en Maas kent een bescheiden monumentenbeleid, zo blijkt uit het collegebesluit van 7 september 2010, met daarin de volgende actiepunten:

- voor de eigen monumenten als een goed huisvader zorgen;
- faciliterend optreden bij monumenten van derden;
- incidenteel een beroep doen op de reserve, nieuwe investeringen.



Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeente geen actief monumentenbeleid voert. De gemeente kent juridisch gezien geen gemeentelijke monumenten. Wel zijn er in de vigerende plannen een aantal beeldbepalende panden aangeduid die ook in de nieuwe bestemmingsplannen moeten worden overgenomen.

#### **Afweging monumentenbeleid**

De aangewezen rijksmonumenten en beeldbepalende panden zijn aangeduid op de verbeelding en vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. In onderhavig plangebied is geen beschermd dorpsgezicht aangewezen.

#### **3.4.10 Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Het fuseren van de gemeente en het inwerkingtreden van de Wabo en het daarbij behorende vergunningvrij bouwen is mede aanleiding geweest voor de gemeente om nieuw welstandsbeleid op te stellen. Hiertoe is op 31 mei 2011 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Het nieuwe beleid biedt meteen de kans om de gemeentelijke kernwaarden en speerpunten hierin te integreren. Diversiteit en zelfsturing komen duidelijk naar voren in het nieuwe beleid terwijl 'deregulering' en 'klantgerichtheid' uitgangspunten vormden. Het nieuwe welstandsbeleid gaat uit van een welstandsvrije gemeente, met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten. Deze zijn niet perse historisch, want ook nieuwbouwgebieden zijn uitgezonderd; hier gelden beeldkwaliteitplannen.

Een beeldbepalende dorpsgezicht is een gebied of lint in het centrum van de kern. Beeldbepalende dorpsgezichten zijn zodanig belangrijk voor de identiteit en het beeld van een kern en inwoners, dat deze beschermd blijven. Nieuwe bouwplannen zijn wel mogelijk, maar deze moeten worden voorgelegd aan de 'adviescommissie ruimtelijke kwaliteit'.

Hetzelfde geldt voor gebieden waar de gemeenteraad een beeldkwaliteitplan heeft vastgesteld. Dit zijn meestal nieuwbouwprojecten waarbij een bepaalde sfeer wordt nagestreefd.

#### **Afweging Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

Voor elk kern is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit een gebied in het centrum aangewezen als beeldbepalend dorpsgezicht (of kwaliteitsgebied) waarin bouwplannen getoetst moeten worden op ruimtelijke kwaliteit. Voor de nog te realiseren bouwplannen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan zijn de volgende beeldkwaliteitplannen vastgesteld:

- Ringovenpark;
- Schrames;
- Locatie Boerenbond Steenstraat;
- 't Höltje-Zuid.

De plannen voor op te richten bebouwing en voor de inrichting van de openbare ruimte in deze gebieden moeten aan het betreffende beeldkwaliteitplan getoetst worden.

### 3.4.11 Evenementenvisie

De evenementenvisie van de gemeente Peel en Maas kent twee centrale uitgangspunten: de drie doelstellingen en de hiervan afgeleide visie over samenwerking. De drie doelstellingen zijn vastgesteld in de visie en luiden als volgt:

1. door middel van het creëren van goede randvoorwaarden worden initiatiefnemers gestimuleerd om evenementen te organiseren die bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.
2. door middel van het stimuleren van 'goede' evenementen wil de gemeente het imago van een levendige en diverse gemeente versterken, teneinde een aantrekkende werking te hebben op bezoekers van buiten de gemeente.
3. door middel van een werkbaar kader moeten de lasten voor de initiatiefnemers en gemeente zo beperkt mogelijk zijn, waarbij de harmonie met de overlast en veiligheid gegarandeerd blijft.

In de evenementenvisie is aangegeven waar evenementen plaatsvinden. Bestaande evenementenlocaties, zowel op pleinen als in bijvoorbeeld hallen, worden in de nieuwe bestemmingsplannen overgenomen ten behoeve van de koppeling met de evenementenvergunning.

#### Afweging Evenementenvisie

De visie is begin 2012 vastgesteld en is meegenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan in diverse bestemmingen, waaronder 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Sport' en 'Groen'.

### 3.4.12 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

Het beleid huisvesting buitenlandse werknemers is door de gemeenteraad geactualiseerd vastgesteld in januari 2011.

Aan het beleidskader liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- huisvesting enkel voor legale werknemers die tijdelijk verblijven;
- werkzaam in de gemeente;
- adequaat beheer: optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijk draagvlak van de locatie;
- geen tenten, stacaravans of toercaravans op het eigen bedrijf;
- tijdelijke huisvestingsmogelijkheden bij agrarische ondernemingen alleen voor bedrijven met seizoensarbeid.

Het beleid noemt een aantal huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse werknemers:

- *huisvesting in reguliere woningen*: het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is in beginsel mogelijk in reguliere woningen. Indien sprake is van een groep tijdelijke arbeidskrachten die bestaat uit maximaal 4 personen is dit principe ook inpasbaar on-

der de bestemming wonen. Een dergelijke groep vraagt namelijk om een onderlinge verbondenheid in het huishouden die gelijk is aan een gezinssituatie.

- *kamerverhuur of logies in woningen voor individuen*: indien sprake is van meer dan 4 personen en maximaal 10 personen is sprake van kamerverhuur of van logies. Het verschil is dat bij kamerverhuur de verhuurder zelf ook woont in het pand waarin de verhuur plaatsvindt en dat hij bij logies elders zijn hoofdverblijf heeft. In woonkernen is het niet toegestaan om meer dan 10 personen te huisvesting in een woning. De eisen voor kamerverhuur worden gelijk gesteld aan de eisen van wonen. Voor logiesfuncties gelden andere eisen in het bouwbesluit. Indien sprake is van kamerverhuur of logies is naast de aanpassing van het bestemmingsplan een exploitatievergunning noodzakelijk.
- *logiesgebouwen in bestaande complexen*: Bestaande complexen mogen onder een aantal voorwaarden gebruikt worden om tijdelijke arbeidskrachten in te huisvesten. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het beleid. Het beleid wijst geen specifieke logiesgebouwen aan. Huisvesting van buitenlandse werknemers in logiesgebouwen in bestaande complexen slechts mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking, dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- *vrijkomende agrarische bebouwing en vrijkomende niet agrarische bebouwing*. Vrijkomende agrarische bebouwing en vrijkomende niet agrarische bebouwing mag onder een aantal voorwaarden gebruikt worden voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Zoals eerder is bepaald zal het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing verder worden uitgewerkt op structuurvisieniveau. Huisvesting van buitenlandse werknemers in dergelijke bebouwing is slechts mogelijk door middel van een buitenplanse afwijking, dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan.

#### **Afweging beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas**

De huisvesting in reguliere woningen is rechtstreeks mogelijk gemaakt in onderhavig nieuw bestemmingsplan. Voor kamerverhuur of logies in woningen voor individuen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

#### **3.4.13 Prostitutie en seksinrichtingen**

Uit de in 2002 gevormde rechtspraak (ABRS 22 mei 2002, AB 2003, nr. 79) mogen gemeenten geen absoluut verbod instellen voor de vestiging van seksinrichting. Als gevolg van de wettelijk vastgestelde opheffing van het algemeen bordeelverbod en het naar aanleiding daarvan opgestelde regionaal prostitutiebeleid, waarin afspraken zijn gemaakt over het aantal seksinrichtingen binnen de regio, zijn binnen de bestemmingsplannen voor de kernen seksinrichtingen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande seksinrichtingen. Dit krijgt vorm door per bestemming de vestiging van een seksinrichting te verbieden in de specifieke gebruiksregels. De in de gemeente aanwezige seksinrichting – in het buitengebied van Maasbree – zal in het bestemmingsplan voor het buitengebied positief worden bestemd. De gemeente voert dan ook een concentratiebeleid: de

(nieuw)vestiging van seksinrichtingen is verboden met uitzondering van een nader omschreven gebied.

### **Afweging prostitutie en seksinrichtingen**

In de algemene gebruiksregels van onderhavig bestemmingsplan zijn seksinrichtingen (of een daarmee vergelijkbaar bedrijf) en straatprostitutie als strijdig gebruik aangewezen.

## **3.5 Beleidskader voormalige gemeente Helden**

In de navolgende paragrafen wordt kort het beleidskader benoemd van de voormalige gemeente Helden die is opgegaan in de nieuwe gemeente Peel en Maas. Alleen de beleidskaders die geheel of gedeeltelijk nog van toepassing zijn, zijn benoemd. Beleidskaders die inmiddels zijn 'opgegaan' in nieuw beleid van de nieuwe gemeente zijn niet meer van toepassing en zijn in deze toelichting dus ook niet meer opgenomen.

### **3.5.1 Structuurplan Helden**

Op 10 oktober 2005 heeft de voormalige gemeenteraad van Helden het 'Structuurplan Helden – motor van het innovatief dynamisch platteland' in concept vastgesteld. Het plan is verder niet in procedure gebracht in verband met de ontwikkeling van een nieuw structuurplan voor het buitengebied van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel.

Het structuurplan bestaat uit drie onderdelen:

1. de ambitie;
2. gebiedsgerichte uitwerking;
3. thematische uitwerking.

Bij het onderdeel *ambitie* wordt ten aanzien van leefbare kernen opgemerkt dat het beleid in zijn algemeenheid is gericht op het behoud van de leefbaarheid van de kleine kernen. Dit houdt in, dat minimaal wordt ingezet op behoud van bestaande en essentiële voorzieningen, voldoende woningbouw en mogelijkheden voor economische vitaliteit.

### **3.5.2 Milieubeleidsplan 2005-2008**

In het milieubeleidsplan (vastgesteld april 2005) is opgenomen dat in alle nieuwe bestemmingsplannen een milieuparagraaf wordt opgenomen. Deze omvat minimaal de volgende onderwerpen:

- geluid, bodem, luchtkwaliteit, (duurzame) energie, zonering, duurzaam bouwen, verplaatsing milieuhinderlijke bedrijven en een handavingsparagraaf.

Per bestemmingsplan worden duurzaamheidsthema's in de planvorming betrokken. Duurzaamheidsthema's zijn:

- flora en fauna, landschap en bodem, watersystemen, verkeerssystemen, energiesystemen, huishoudelijk afval, woon- en leefmilieu en ruimtegebruik.

Deze thema's zijn indien relevant nader uitgewerkt elders in deze toelichting.

### **3.5.3 Gemeentelijk Rioleringsplan**

In het Gemeentelijk Rioleringsplan uit 2006 is opgenomen dat bij uitbreiding van het verhard oppervlak het ontwerp van een nieuw rioolstelsel en de optimalisatie van een bestaand rioolstelsel moet worden afgestemd op de lokale situatie waarbij de volgende voorkeursvolgorde (voor zover doelmatig) wordt gehanteerd:

1. hergebruiken van water;
2. ter plaatse infiltreren van hemelwater;
3. als infiltratie niet mogelijk is, dan het hemelwater bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (of op de riolering).

In onderhavig conserverend bestemmingsplan zijn geen directe ontwikkelingslocaties opgenomen. Wel is in de waterparagraaf het gemeentelijk beleid omschreven en aangegeven welke richtlijnen gelden indien er wel sprake is van nieuwbouw of nieuwe oppervlakteverhardingen.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven is, heeft het nieuwe bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' in hoofdzaak een conserverend karakter, gericht op beheer van de bestaande situatie. Dit houdt in dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd en dat geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan tenzij deze de planologische procedure doorlopen hebben, zoals bijvoorbeeld de nieuwbouwplannen Dörper Toore in Helden en de locatie van de voormalige Boerenbond aan de Steenstraat in Panningen.

De belangrijkste uitgangspunten welke gelden voor het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- uniformiteit: voor alle kernen binnen de gemeente gelden zoveel mogelijk dezelfde regels;
- digitaal raadpleegbaar: conform wettelijke eisen en gebruiksvriendelijk;
- flexibel: zo veel mogelijk vrijheid voor de inwoners/ bedrijven, met zo min mogelijk procedures (vermijden van afwijkingen e.d.).

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van het plangebied. Tevens wordt aangegeven welke recent, vastgestelde en meer grootschalige plannen, zijn meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

### 4.2 Bestaande situatie

#### Ruimtelijke analyse

De kernen Helden en Panningen zijn in de afgelopen eeuw steeds dichterbij elkaar toe gegroeid. Rond 1891 lag er tussen de kernen nog veel agrarisch gebied en het gehucht Stogger.

De dubbelkern wordt gedragen door de eerder genoemde historische radialen en de belangrijkste ontsluitingswegen. Deze radialen verbinden ook de kern met het landschap.

Helden-Panningen betreft een gebied met een complexe plattegrond. Grotere dorpen met complexe of samengestelde plattegronden zijn ontstaan door latere uitbreidingen of het aaneengroeien van verschillende kernen. Helden-Panningen is een samenvoeging van de oude kernen Everlo-Panningen-Straatje-Stogger-Heuvelhoek en Helden. Achter deze kernen en verbindende linten zijn in latere perioden nieuwbouwwijken gebouwd met een andere schaal en architectuur. Deze structuur maakt het gebied herkenbaar en te typeren als een spin-vorm.

Het centrum van Panningen is van oudsher bepaald door de Beekstraat, Kepringelehof, Markt en Schoolstraat aan de noordzijde en Ruijsstraat, Markt en Kerkstraat aan de zuidzijde. Deze twee lijnen vormen de historische linten waarlangs het centrum zich rondom de Markt heeft uitgebreid. De Markt vormt nog steeds de centrale ruimte in de ruimtelijke centrumstructuur. De Markt en Kepringelehof zijn sinds een aantal jaren autovrij en hebben een uniforme inrichting van de openbare ruimte.

In de jaren zestig van de vorige eeuw is deze basisstructuur met de komst van het gemeentehuis aangevuld met het Raadhuisplein en Raadhuisstraat. Vanaf 2000 heeft hier de ontwikkeling van de Parel en de Pit plaatsgevonden, een nieuwe stap in de schaalvergroting van de bebouwing in het centrum. Tegenwoordig maakt ook het Pastoor Huijbenplein deel uit van de basisstructuur. De meeste functies zijn georiënteerd op deze openbare ruimten.

### *Landschap en groen*

De dubbelkern Helden-Panningen is gelegen op een hoge zandrug. Helden en Panningen liggen temidden van oude bouwlanden, die door de hogere droge ligging en openheid uitermate geschikt zijn voor allerlei stedelijke ontwikkelingen. De open ruimte van de rug is inmiddels sterk versnipperd.

Het gebied van de oude bouwlanden gaat via enkele gehuchten vrij ongemerkt over in redelijk kleinschalige kampenlandschap en oude heideontginningen. Een andere kleinschalige zone is het geomorfologisch interessante stuifzandgebied rond de Heldense Bossen.

Met name opvallend zijn het groene karakter en de natuurwaarden rondom de kernen, zoals het natuurkern- en naaldbosgebied Heldense Bossen. Juist deze waardevolle overgangen tussen bebouwd en onbebouwd gebied, alsmede de groene wiggen die vanuit het buitengebied de kern raken zijn typerend.

Behoudenswaardig en structurerend in de kern Panningen is de groene contourgrens in zuidelijke richting en het park bij de Willem van Hornestraat. In de verschillende nieuwbouwplannen is veel aandacht voor groen en waterbuffers geserveerd.

De overige groenstructuur in de dubbelkern is redelijk kleinschalig, op enkele plantsoenen met speelvoorzieningen na, en deels particulier.





Foto 19 t/m 24. Groenvoorzieningen in de dubbelkern

### Recente ontwikkelingen

In de dubbelkern zijn momenteel verschillende bouwprojecten in ontwikkeling en in procedure. Zoals in paragraaf 4.1 beschreven worden alleen die projecten opgenomen in onderhavig plan die de planologische procedure volledig doorlopen hebben. Voor dit moment betreft dit de volgende plannen:

- *Nog te realiseren bouwplannen*

#### Helden - Dörper Toore

Voor dit woningbouwplan van 50 woningen tussen de wegen Asperge en Molenstraat is recent (28 juni 2011) een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

#### Herontwikkeling De Moennik

Via een prijsvraag is voor locatie De Moennik in Helden een plan ontwikkeld met betaalbare cradle-to-cradle jongerenhuisvesting in de voormalige landbouwschool en nieuwbouw op het achterterrein. Het bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld op 20 september 2011.



Afbeelding 9. Herontwikkelingsplan De Moennik

#### Boerenbond Steenstraat 74

Het bestemmingsplan voor de voormalige locatie van de Boerenbond aan de Steenstraat 74 in Panningen voorziet in het herontwikkelen van het terrein tot 7 woningen met bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld op 18 oktober 2011.

#### Locatie Stox

De locatie Stox, gelegen tussen de Loosteeg, Beekstraat, Irenestraat en Industrierterrein Panningen, is ook verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan. Dit plan is vastgesteld door de raad op 18 maart 2008. Op 26 september 2012 is het plan onherroepelijk gewor-

den. In het plangebied Stox worden 12 ruimte voor ruimte kavels, 5 vrijstaande woningen, 26 geschakelde woningen en 13 geschakelde huurwoningen gerealiseerd

- *Reeds in aanbouw zijnde plannen*

#### Ringovenpark

In het plan Ringovenpark zijn reeds enkele gebouwen gerealiseerd, namelijk Pantaleon, Laatberghof, gebouw C, de woningen aan de Steenbakkerstraat en de renovatie van de Ringoven. Gebouw D en E zijn in aanbouw. De realisatie van de overige bebouwing volgt in 2012-2013.

Ten behoeve van de bouwplannen in het gebied Ringovenpark zijn enkele beeldkwaliteitskaders opgesteld. In oktober 2008 is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het gehele gebied. Voor de geactualiseerde bouwplannen van de gebouwen H, I, J en G1 is in 2012 een actualisatie opgesteld. De beeldkwaliteitplannen gelden als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

#### 't Höltje-Zuid

In het plan 't Höltje-Zuid is de buffer reeds aangelegd en zijn de meeste kavels bebouwd. Nog enkele kavels liggen braak.

#### Schrames

Ruim de helft van de voorziene 300 woningen in het plan Schrames is reeds gerealiseerd. Ook de infrastructuur en groenvoorziening zijn grotendeels aangelegd.

In diverse kleinere projecten moeten nog enkele woningen gebouwd worden. Deze bouwtitels zijn opgenomen op de verbeelding (aangeduid met gevellijnen). Dit betreft onder andere de plannen Heuvelhook (Egchelseweg/ Zelen), plan Tuindersweg, plan Maria-plein, en plan Roggelseweg/ Lindanusstraat. Ook diverse afzonderlijke en particuliere bouwtitels zijn rechtstreeks in het plan opgenomen (bestemming 'Wonen-3').



## 5. RANDVOORWAARDEN/ RESULTATEN ONDERZOEKEN

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavig nieuw bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, waarbij de bestaande functies opnieuw worden vastgelegd. Met dit bestemmingsplan worden derhalve geen nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alleen bouwplannen waarvoor een afzonderlijke planologische procedure doorlopen is, zijn in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Gezien de voor deze plannen reeds doorlopen procedure zijn ook de noodzakelijke onderzoeks- en milieuaspecten reeds beschouwd, zodat in het kader van onderhavig bestemmingsplan verder geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Geluid

##### **Wegverkeerslawaaï**

Akoestisch onderzoek is noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidsgevoelige objecten echter niet overschreden worden.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen. In het kader van afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd bij de uitwerking van het betreffende plan.

##### **Railverkeerslawaaï**

Het plangebied is gelegen buiten de onderzoekszone van de meest nabij gelegen spoorlijnen Roermond – Weert en Venlo – Eindhoven. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

##### **Industrielawaaï**

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Een akoestisch onderzoek in dit kader is derhalve verder niet aan de orde.



### **5.2.2 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en er wordt dan ook geen gewijzigde invloed uitgeoefend op de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er derhalve geen belemmeringen.

### **5.2.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is het uitvoeren van een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

### **5.2.4 Milieu-invloed bedrijvigheid**

In het kader van ruimtelijke plannen dient volgens de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente beschreven te worden op welke wijze de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ is toegepast (editie 2009). In deze VNG-brochure worden richtlijnen gehanteerd die een zekere noodzakelijke afstand tussen (agrarische) bedrijven en woonbouw aangeven. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving.

De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven. De richtafstandenlijsten gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijke te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voor

bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven en instellingen binnen de kern op basis van de richtafstanden conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009), uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten. In de tabel wordt de grootste afstand weergegeven. Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 worden passend binnen de bebouwde omgeving geacht.

In onderhavig plangebied bevinden zich twee bedrijven welke tot milieucategorie 3 of hoger behoren. Deze zijn specifiek aangeduid op de verbeelding en benoemd in de planregels.

| Locatie               | Bedrijf                           | Soort bedrijf/instelling        | be-<br>VNG-<br>categor | Grootste<br>afstand |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Asperge 2             | Regioservice                      | Electro-<br>installatiebedrijf  | 2                      | 30                  |
| Beekstraat 37         | Goutier                           | Glasservice                     | 2                      | 30                  |
| Beekstraat 58         | Maatschap Engels en Engels-Teelen | Grondgebonden agrarisch bedrijf | 2                      | 30                  |
| Beekstraat 85         | Maatschap P. en C. Engels         | Grondgebonden agrarisch bedrijf | 2                      | 30                  |
| Houbenslag 2          | Wilms installatiebedrijf          | Electro- en installatietechniek | 2                      | 30                  |
| John F. Kennedylaan 1 | Everlo                            | Garagebedrijf met showroom      | 2                      | 30                  |
| Kepringelehof 1       |                                   | Grondgebonden agrarisch bedrijf | 2                      | 30                  |
| Kerkstraat 75A        | Imagine designs                   | Interieurbouw                   | 2                      | 30                  |
| Keuleman 6            | Jos Knapen                        | Zonwering                       | 2                      | 30                  |
| Molenstraat 69        | Piet Peeters                      | Electro- en installatietechniek | 2                      | 30                  |
| Molenstraat 69A       | IB                                | Interieurbedenkers              | 1                      | 10                  |
| Molenstraat 76        | Leegstaand                        |                                 |                        |                     |
| Molenstraat 77A       | Handy Jack                        | Klussenbedrijf                  | 2                      | 30                  |
| Ninnesweg 50          | Janssen bouw Helden               | Bouwbedrijf                     | 2                      | 30                  |
| Ninnesweg 62          | Reynders ramen                    | Ramen                           | 2                      | 30                  |
| Ninnesweg 72          | Muziekstudio                      | Muziekstudio                    | 2                      | 30                  |
| Raadhuisstraat 212    | Heijmans                          | Bouwbedrijf                     | 2                      | 30                  |
| Ringovenstraat 34     | Math Geuijen                      | Slachterij                      | 3.1                    | 50                  |
| Ruijsstraat 25A       | BZ Panningen                      | Zonwering                       | 2                      | 30                  |
| Schoolstraat 57A      | Ghielen                           | Garagebedrijf met showroom      | 2                      | 30                  |



| Locatie              | Bedrijf                          | Soort<br>drijf/instelling        | be-<br>VNG-<br>categorïe | Grootste<br>afstand |
|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Schrames 6           | Hay Dorssers                     | Bouwbedrijf                      | 2                        | 30                  |
| Steenstraat 8B       | Engels                           | Steenfabriek                     | 4.1                      | 200                 |
| Steenstraat 37       | Swillens                         | Aannemersbedrijf                 | 2                        | 30                  |
| van Hövellstraat 21A | Verkoo                           | Tegels, sanitair,<br>tegelwerken | 2                        | 30                  |
| van Hövellstraat 23  | Nic Houben woning-<br>stoffering | Woninginrichting                 | 2                        | 30                  |
| Wietelweg 4          | Top systems                      | Software                         | 1                        | 10                  |

Tabel 11. Bedrijvigheid in de dubbelkern

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn in de directe nabijheid van de bedrijvigheid geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen opgenomen, zodat er uit het oogpunt van milieuhygiëne geen problemen zijn. De bestaande milieutechnische situatie blijft gehandhaafd.

Voor zover er in woonpanden een aan-huis-gebonden beroep of een ondergeschikte vorm van bedrijvigheid (het wonen blijft hoofdfunctie) wordt uitgeoefend, behouden deze panden hun woonbestemming. In de regels worden bedrijven en beroepen aan huis onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt.

### 5.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>3</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een

<sup>3</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor de weg en het water zijn definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wijziging is van kracht.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### **Risicovolle activiteiten**

Juist buiten de dubbelkern Helden-Panningen komen 3 objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Dit betreft de tankstations Bos aan de Ninesweg 96, Vissers oliehandel aan de Maasbreeseweg 45 en tankstation/ garage Mertens aan de Molenstraat 87. Bij deze tankstations vindt verkoop van LPG plaats. De plaatsgebonden risicocontour van de vulpunten bedraagt 45 meter (de contouren van de LPG-afleverinstallaties bedragen 15 meter en de risicocontouren van de ondergrondse LPG-tanks bedragen 25 meter). Het invloedsgebied van deze inrichtingen bedraagt 150 meter.

Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan binnen de plaatsgebonden risicocontouren of de invloedsgebieden, is een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot dit plan niet noodzakelijk.

### *Spoor*

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### *Wegverkeer*

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied wordt doorkruist door de provinciale weg N562 Maasbree – Roggel. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van dit wegvak bevindt zich op de weg zelf. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. Aangezien er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan binnen het invloedsgebied, is een nadere verantwoording van het groepsrisico met betrekking tot dit plan niet noodzakelijk.

### *Buisleidingen*

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen (ondergrondse) gasleidingen gelegen. Ook voor het overige zijn er geen leidingen binnen of in de nabijheid van het plangebied gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor het bestemmingsplan.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

## **5.3 Kabels en leidingen**

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

## 5.4 Geurhinder en veehouderijen

### Wet geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De gemeente Peel en Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Dit betekent dat de gemeente aanvragen in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening toetst aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft hiertoe in het kader van de Wet geurhinder de grenzen van de bebouwde kom vastgesteld.

De gemeente Peel en Maas ligt in een concentratiegebied. Uit de vastgestelde 'Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw buitengebied gemeente Peel en Maas' (d.d. 7 december 2011) blijkt dat in het kernrandgebied van de dubbelkern diverse intensieve veehouderijen aanwezig zijn, zoals aan de Groenstraat, Steenstraat, Heibloemseweg, Kloosterstraat en Baarloseweg. Omdat er in de omgeving van deze veehouderijen geen nieuwe geurgevoelige ontwikkelingen gepland zijn, is een nadere toetsing aan het geurbeleid, danwel nader onderzoek niet aan de orde.

### Rioolgemaal

Juist ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een rioolgemaal waarvan de geurzone van 30 meter tot in het plangebied reikt. Binnen deze zone gelden bouwbeperkingen voor geurgevoelige objecten. In de regels is dan ook een specifieke gebiedsaanduiding opgenomen ten behoeve van deze geurzone.

## 5.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL is uitgewerkt.

### Plangebied

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het onderhavige plangebied noch de directe omgeving is opge-

nomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er hoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

### **Gebiedskenmerken**

Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard en is hoofdzakelijk in gebruik voor woon-, commerciële- en verkeersdoeleinden. In het plangebied bevinden zich buiten enkele grasvelden, hagen en overige kleinschalige groenvoorzieningen, geen grootschalige onbebouwde gronden, behoudens de groene contourgrens in zuidelijke richting en het park bij de Willem van Hornestraat in Panningen.

Door het gebruik van het plangebied is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. De plantensoorten in het plangebied worden thans grotendeels door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat nu reeds in het plangebied een dusdanige verstoring plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten) dat het niet geschikt is als (potentieel) leefgebied.

### **Beschermde planten en zoogdieren en broedvogels**

Op basis van natuurgegevens van de provincie is het plangebied nader beoordeeld. Op de site van de provincie zijn de gegevens van gebiedsdekkend onderzoek van broedvogels en flora en vegetatie ontsloten. Het betreft onderzoek van de provincie Limburg in de periode 1983-2010 (flora en vegetatie 1983-2009, broedvogels 1990-2010). Van ruim 200.000 broedvogelterritoria en meer dan 400.000 planten is het voorkomen tot op enkele meters nauwkeurig weergegeven op interactieve kaarten.

Het bebouwde gebied is hierbij niet onderzocht. Uit de gegevens blijkt wel dat in het aangrenzende buitengebied en groene randzones, diverse beschermde broedvogelsoorten en vegetatie voorkomen.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LNV is gebleken dat de oostzijde van de kern Helden is gelegen in een actueel leefgebied van de Das.

Met onderhavig bestemmingsplan worden in dit gebied, voor zover deel uitmakend van onderhavig plangebied, geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Er wordt dan ook geen invloed uitgeoefend op het leefgebied van de Das.

### **Afweging**

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. Gezien de aard van het plangebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorko-

men. De kans is zeer minimaal dat andere bedreigde/ beschermde dier- en/ of plantsoorten hun leefgebied in het plangebied hebben. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet gaat gelden, gecombineerd met het feit dat er middels onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

## **5.6 Waterhuishouding**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. Vernieuwing in het provinciaal waterbeheer (POL2006) wordt gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een brongerichte aanpak, het solidariteitsprincipe (niet afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen. Vertaling van het landelijk en provinciaal beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan. Het principe van vasthouden bergen en afvoeren van hemelwater is hierbij van groot belang.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en afval- en hemelwater.

### **Bodem en grondwater**

Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 58 West Roermond) is de omgeving van de dubbelkern gekarteerd als een dikke enkeerdgrond (hoge zwarte enkeerdgronden), welke bestaat uit lemig fijn zand.

Het gebied behoort hierbij overwegend tot grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt hierbij op 40-80 centimeter beneden het maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand is meer dan 120 centimeter beneden het maaiveld gelegen.

Uit de kaarten 'Blauwe waarden' en 'Kristallen waarden', behorende bij het POL 2006, en welke in 2011 zijn geactualiseerd, is af te lezen dat het plangebied niet is gelegen in een infiltratie-, grondwater- of overige beschermingsgebieden.

### **Oppervlaktewater**

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig met een specifieke beschermingszone. Wel bevinden zich in het plangebied diverse waterbuffervoorzieningen.

### **Ecosystemen**

In het plangebied liggen geen droge of natte ecosystemen.

### **Afvalwater**

In het gebied is een rioleringsstelsel aanwezig. Voor het afvalwater van plan de Moennik wordt geen gebruik gemaakt van het rioleringsstelsel. In dit plan is een helofytenvijver opgenomen voor de zuivering van afvalwater.

### **Hemelwater**

Bij nieuwbouw is het beleid om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening.

Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt, wordt aanbevolen om een opvang van het hemelwater te realiseren die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Een infiltratie met een overloop op het eigen terrein moet gedimensioneerd worden op een bui die één keer in de honderd jaar ( $T=100$ ) voorkomt. In de infiltratievoorziening moet het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen worden geborgen.

In een infiltratievoorziening met een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui die éénmaal in de tien jaar voorkomt, een bui van 50 mm ( $T=10$ ), te kunnen bergen. Boven de dynamische buffer dient een waakhoogte van 0,50 meter aanwezig te zijn. Bij een bui van 63 mm ( $T=100$ ) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn.

Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel zal ontstaan is en blijft voor rekening van de aanvrager.

Bij de berekening van de inhoud van de infiltratievoorziening mag geen rekening worden gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem en de afvoercapaciteit van 1 l/sec/ha naar open afvoerend water.

De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur te zijn geledigd.

Gezien het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen in onderhavig conserverend bestemmingsplan is er geen aanleiding om te voorzien in nieuw aan te leggen infiltratievoorzieningen, met uitzonderingen van de voorzieningen welke gerealiseerd dienen te worden in de bouwplannen, zoals besproken in paragraaf 4.2.

#### *Toepassing van duurzame bouwmaterialen*

Om bodemverontreiniging te voorkomen moet het gebruik van uitlogende bouwmaterialen worden voorkomen. Uitlogende bouwmaterialen zijn koper, zink, bitumen en lood. Alternatieven zijn ruimschoots voorhanden.



### **Overleg waterbeheerder**

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

Het concept ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aan het Waterschap Peel en Maasvallei voorgelegd. Het waterschap heeft geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt en een positief wateradvies verleend.

## **5.7 Archeologie en cultuurhistorie**

### **Archeologie**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken. De gemeente Peel en Maas heeft dan ook stappen ondernomen om een eigen archeologiebeleid op te zetten. Op 28 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het gemeentelijke archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

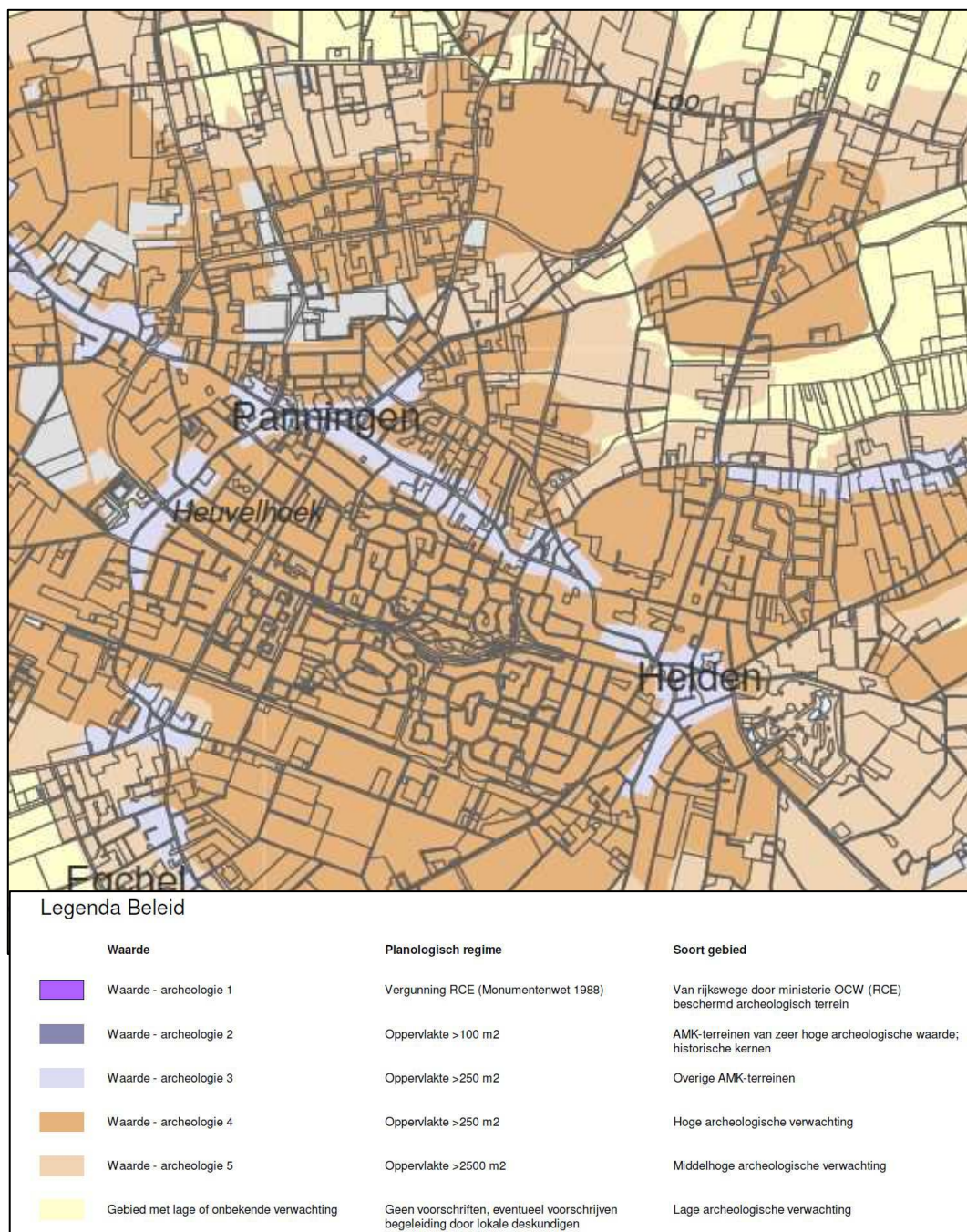
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Er worden een 7-tal waarden archeologie onderscheiden, categorie 1 kent de hoogste verwachtingswaarde en categorie 7 de laagste verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde geeft op basis van de verstoringsoppervlakte en de verstoringsdiepte aan of er een onderzoeksplicht geldt.

De onderzoeksplicht bestaat in hoofdzaak uit veldwerkzaamheden (bureauonderzoek is grotendeels verricht bij het opstellen van de waarden- en verwachtingenkaart) om te bepalen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten zullen eventuele maatregelen worden getroffen om mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Dit kan nog leiden tot archeologievriendelijke bouwwijze dan wel proefsleuvenonderzoek (al dan niet gevolgd door een opgraving).

Daar waar een lage verwachting geldt, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. In de andere verwachtingsgebieden moet, indien de grond dieper dan 40 cm wordt verstoord, mogelijk archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Afbeelding 10. Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor de dubbelkern geldt ter hoogte van de oude bebouwingslinten overwegend een 'Waarde-archeologie 3'. Hier geldt, onder voorwaarden, een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het plangebied is hoofdzakelijk gekarteerd als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde-archeologie 4). Hier geldt, onder voorwaarden, ook een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde-archeologie 5). Hier geldt, onder voorwaarden, ook een onderzoeksplicht bij plannen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

### *Schrames*

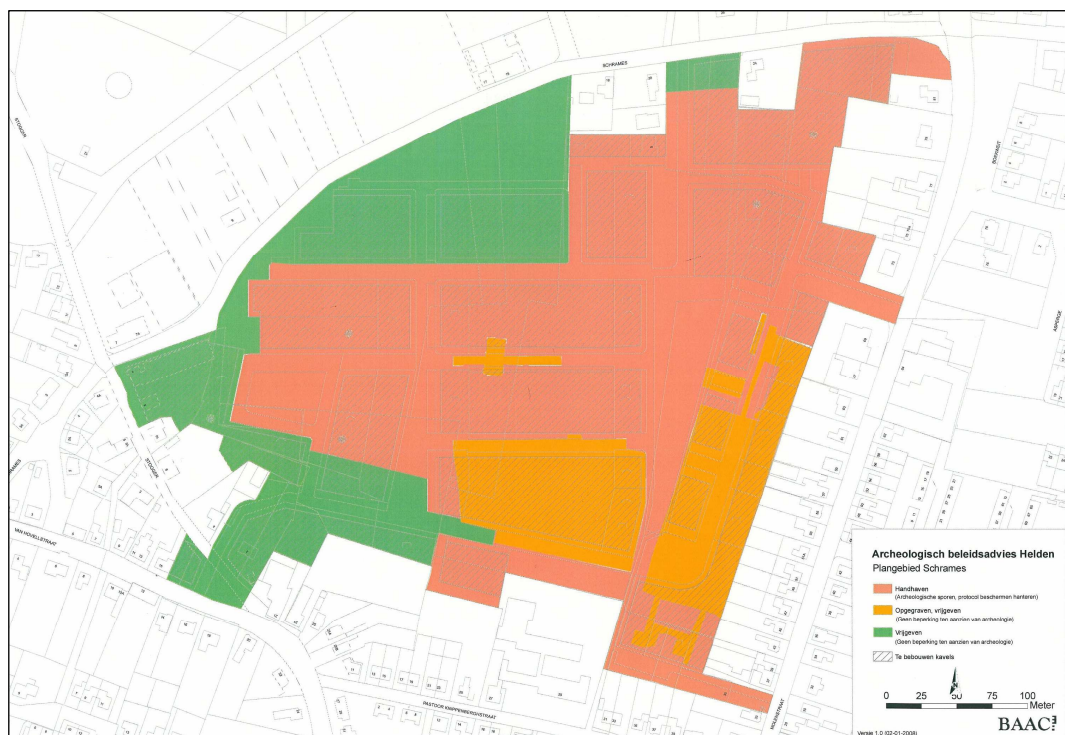
In het gebied Schrames geldt, vanwege de daar aanwezige bijzondere archeologische waarden, een afzonderlijke archeologische regelgeving. Door BAAC is in samenwerking met de gemeente Helden een beleidsadvies opgesteld over hoe om gegaan moet worden met archeologie in het plangebied Schrames. Op 13 november 2007 heeft het college ingestemd met het voorstel voor handhaving van de archeologie in Schrames. Het voorstel houdt het volgende in:

- Uitgangspunt is behoud van de archeologische laag;
- Voor het hele gebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch attentiegebied';
- Kelders zijn niet toegestaan;
- Incidentele puntverstoringen ten behoeve van onder andere plantgaten en droogmolens zijn toegestaan;
- Alle bouwwerkzaamheden en vijvers zijn (aanleg)vergunningplichtig;
- Uitgangspunt is geen verstoring. Indien dit wordt aangetoond krijgt men een schriftelijke toestemming in plaats van een vergunning. Dus melding in plaats van vergunning. Aan de hand van de "Archeologische waardenkaart" wordt bepaald of de archeologische laag wordt verstoord. De "Archeologische waardenkaart" maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan en is gekoppeld aan de regels;
- Indien wel verstoring plaatsvindt (bijvoorbeeld bij vijvers, zwembaden en serres) dan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (voormalige) aanlegvergunning met de volgende voorwaarden:
  - indien de ingreep kleiner is dan 30 m<sup>2</sup> dan aanwezigheid amateur-archeoloog verplicht bij uitvoering grondwerk. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag (gemeente);
  - Indien de ingreep groter of gelijk is aan 30 m<sup>2</sup> dan heeft de vergunningaanvrager de plicht om een professionele archeoloog vooronderzoek te laten uitvoeren (kosten voor rekening verstoorder).
- Indien aangetroffen sporen verder onderzocht moeten worden zijn kosten voor rekening verstoorder.
- Indien tijdens graafwerkzaamheden op vrijgegeven terreinen archeologische resten worden aangetroffen, op grond van de meldingsplicht conform de Monumentenwet

1988 (art. 47) en de Wet op de Archeologische monumentenzorg (art. 45) dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

Het handhavingprotocol is opgenomen in de bijlage van dit bestemmingsplan.

Door BAAC is een beleidsadvieskaart opgesteld, waarin is aangegeven voor welke gebieden het handhaafprotocol van toepassing is (roze gedeelte in afbeelding hierna). Ook zijn de gebieden aangegeven waar reeds opgravingen hebben plaatsgevonden (oranje) en gebieden waar geen beperkingen gelden ten aanzien van archeologie (groen). Het gebied waarop het handhaafprotocol van toepassing is, is tevens aangegeven op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 11. Beleidsadvieskaart Archeologie Schrames

### Cultuurhistorie

Binnen de gemeente Peel en Maas liggen nog een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen. Een daarvan is een deel van de Kessler landweer. Landweren zijn vooral aangelegd in de veertiende eeuw, in het overgangsgedebied tussen verdedigingswerken en grensmarkeringen. Ze bestonden oorspronkelijk uit een defensiesysteem van wallen en grachten, soms aangevuld met obstakels. In de Heldense Bossen liggen nog restanten van deze landweer.



Het oude cultuurlandschap rond Helden en Panningen is een cultuurhistorisch waardevol gebied. Omdat juist dit gebied landschappelijk zeer geschikt is voor stedelijke ontwikkelingen, is het oude cultuurlandschap wel voortdurend aan verandering onderhevig.

#### *Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg*

De provincie Limburg heeft de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg opgesteld. Hierop zijn onderwerpen met betrekking tot archeologie, bouwkunde en historische geografie opgenomen.

De gegevens over archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten. Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica. Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen. Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden). Deze archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in kapellen, kruisen, beelden, beschermde dorpsgezichten, monumenten, Rijksmonumenten en het Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authentiek en plaatselijke kenmerken. Wat betreft historische geografie zijn de volgende gegevens opgenomen: cultuurhistorische elementen, cultuurhistorisch landschap, grenzen brede stroken, gemeenten 1860, groeves en nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap, zoals oude wegen, oude verkavelingpatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen. De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn (de oude en jonge cultuurlandschappen).

Voor het plangebied geldt dat aangegeven waarden op de Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg hoofdzakelijk betrekking hebben op historische routes en monumenten. In de volgende paragrafen worden nader ingegaan op de in het plangebied aanwezige monumenten en de bescherming hiervan in onderhavig bestemmingsplan. Wat betreft de historische routes geldt dat deze, voor zover nog aanwezig, ongewijzigd blijven en dat bestaande wegen als zodanig bestemd zijn.

Overige onderdelen uit de kaart, zoals bijvoorbeeld de aangegeven wegkruizen en niet beschermde landschapstypen, behoeven geen specifieke regeling of waardering in het bestemmingsplan.

### Monumenten

In Panningen zijn zes in het Rijksmonumentenregister geregistreerde objecten aanwezig.

| Object                              | Oorspronkelijke functie     | Bouwjaar  | Architect                  | Locatie           |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-------------------|
| Grafmonument Guilon                 | Begraafplaats en -onderdeel | 1855      |                            | Kerkstraat bij 8  |
|                                     | Woonhuis                    | 1876      |                            | Kerkstraat 4      |
| R.K. Kerk O.L.Vr. van Zeven Smarten | Kerk en kerkonderdeel       | 1930      | H.W. Valk                  | Kerkstraat 5      |
| Kloosterkapel+sacristie+grafkapel   | Klooster, kloosteronderdeel | 1907-1913 | Henri Seelen               | Kerkstraat 8      |
| Ringovengebouw                      | Industrie                   | 1909      | A. Vostermans              | Ringovenstraat 12 |
| Villa                               | Woonhuis                    | 1865      | F.H. Niessen + J. Bongarts | Steenstraat 6     |

Tabel 12. Overzicht van inschrijvingen in het Rijksmonumentenregister Panningen

In Helden zijn zeven in het Rijksmonumentenregister geregistreerde objecten aanwezig.

| Object  | Oorspronkelijke functie     | Bouwjaar                 | Locatie                         |
|---|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Wegkruis  | Gedenkteken                 | 18e eeuw (trant)         | Egchelseweg 12                  |
| St. Lambertuskerk   | Kerk en kerkonderdeel       | 15e eeuw                 | Mariaplein 22                   |
| Wegkruis  | Gedenkteken                 | ca. 1700 (trant)         | Rochusplein 4                   |
| Pomp  | Straatmeubilair             | 1865                     | Mariaplein bij 1                |
| Negentien graftekens, waarvan vijftien uitgevoerd in hardsteen en vier in leisteen                      | Begraafplaats en -onderdeel | 17e eeuw                 | Mariaplein bij 22               |
| Terrein waarin sporen van bewoning uit het Neolithicum, alsmede een vermoedelijk middeleeuws walsysteem | Archeologisch monument      | Neolithicum/Middeleeuwen | (buiten plangebied, Lanterdweg) |
| Transformatorgebouw   | Nutsbedrijf                 | 1933                     | Molenstraat bij 2               |

Tabel 13. Overzicht van inschrijvingen in het Rijksmonumentenregister Helden

Verder zijn in het plangebied diverse gebouwen aangewezen als MIP-object (Monumenten Inventarisatie Project). Dit is een landelijk Nederlands project dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Doel van het project was om per gemeente de waardevolle gebouwen en andere objecten in woord en beeld te beschrijven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Hierbij werd aan ieder gebouw een waardering gegeven. Eén ster betekent van lokaal belang, twee sterren betekent van regionaal belang en drie sterren van nationaal belang.

Deze objecten hebben verder geen juridische bescherming.

De verschillende Rijksmonumentale gebouwen welke in het plangebied zijn gelegen, zijn op de verbeelding aangegeven. Ditzelfde geldt ook voor enkele karakteristieke panden, zoals aan de Schoolstraat. Voor deze bebouwing is een beschermde regeling opgenomen. Op deze locaties mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dit nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling.

Dit geldt uiteraard niet voor normale onderhoudswerkzaamheden.

Voor Rijksmonumenten gelden bovendien ook de wettelijke regeling conform de Monumentenwet 1988.

## **5.8 Verkeer en parkeren**

### **Infrastructuur en ontsluiting**

De dubbelkern is in regionaal verband op diverse verbindingswegen aangesloten. Via de A67 is de dubbelkern tevens op korte afstand op het (inter)nationale wegennet aangesloten. De belangrijkste regionale en gemeentelijke verbindingswegen in de directe omgeving vormen de N277 (Middenpeelweg), de N275, de N562-561 (als noordelijke rondweg om Panningen) en de N560 (Sevenumsedijk).

Aansluitend op de N561 vormt de J.F. Kennedylaan-Willem van Hornestraat de zuidelijke aansluiting op de Roggelseweg-Molenstraat (N562)

Andere belangrijke toegangs- en ontsluitingswegen zijn de Kesselseweg vanuit het zuiden van de gemeente (Kessel) richting Helden en de Raadhuisstraat-Ruijsstraat en Kerkstraat-Schoolstraat als secundaire noord-zuid en oost-west verbindingen van respectievelijk het oostelijk en westelijk deel van Panningen.

De dubbelkern is aangesloten op de buslijnen 61, 62, 76 en 88 van vervoersmaatschappij Veolia. Panningen is ook nog aangesloten op lijn 65. Hoewel niet het gehele plangebied binnen het invloedsgebied van de betreffende haltes is gelegen, hebben de kernen



daarmee een relatief goede ontsluiting met omliggende steden als Venlo, Weert en Roermond.

### **Parkeernormen**

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in algemene normen.

Bij nieuwbouw en bij herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers – Basis voor een parkeernormering'). Maatwerk en lokale interpretatie is gelet op specifieke omstandigheden en aspecten als dubbelgebruik/ aanwezigheidspercentages soms nodig/mogelijk.

Voor woningen wordt normaal gesproken uitgegaan van een parkeernorm 1,7 – 2,2 parkeerplaatsen per woning, parkeren op eigen terrein telt daarbij als 0,8 parkeerplaats.

Bij uitbreiding c.q. inbreiding van winkelgebieden, bedrijventerreinen en/ of bedrijven is parkeren altijd maatwerk op basis van de CROW-normen.

Voor onderhavig conserverend bestemmingsplan geldt dat het uitvoeren van een nadere parkeerberekening niet aan de orde is, omdat uitsluitend de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd. Wat betreft de in paragraaf 4.2 genoemde plannen, geldt dat deze getoetst zijn en voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' is vervat in een verbeelding (bestaande uit negen analoge deelkaarten), regels en toelichting.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte en het toegestane aantal wooneenheden.

### 6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008), de Handreiking Ruimtelijke plannen gemeente Peel en Maas en de Standaardregels bestemmingsplannen kernen (mei 2011).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

### 6.3.1 Inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

### 6.3.2 Bestemmingsregels

#### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### *Agrarisch (artikel 3)*

Binnen de plangebieden zijn enkele onbebouwde agrarische gronden aanwezig, voornamelijk akkers en weilanden. Op de als 'Agrarisch' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf- en terreinafscheidingen, voederruiven en drinkbakken toegestaan. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het onder voorwaarden toestaan van tijdelijke/ incidentele evenementen binnen de bestemming 'Agrarisch'.

#### *Agrarisch – Grondgebonden (artikel 4)*

In het plangebied is grondgebonden agrarische bedrijvigheid aanwezig. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' is een agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van een grondgebonden bedrijf toegestaan, alsmede het wonen in een bedrijfswoning. Verder is ook verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing tot maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

#### *Agrarisch – Niet grondgebonden (artikel 5)*

In het plangebied is niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid aanwezig. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Niet-grondgebonden' is een agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van een niet-grondgebonden bedrijf toegestaan, alsmede het wonen in een bedrijfswoning. Verder is ook verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing tot maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden.

#### *Bedrijf (artikel 6)*

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie. Nieuwvestiging is niet mogelijk, anders dan in een bestaand bedrijf. In beginsel kunnen alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven zich vestigen in een woongebied. Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor bedrijven/ bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijven, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën en bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven uit een hogere milieucategorie zijn specifiek bestemd. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van deze specifieke bedrijven kunnen ter plaatse uitsluitend vergelijkbare bedrijven zich vestigen of bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming bedrijf is een aan huis verbonden beroep of bedrijf onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning toegestaan. Een bedrijfswoning die aan het bedrijf wordt onttrokken,

door bijvoorbeeld verkoop, blijft, ook in de toekomst, aangemerkt als bedrijfswoning van het bedrijf waaraan het is onttrokken.

Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. Op de verbeelding is de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken is aansluiting gezocht bij de woonbestemming en zijn deze regels overgenomen.

Voor wat betreft de toegestane gebruiksmogelijkheden is onder andere een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten (categorie 1 en 2). Er wordt geen open opslag toegestaan vóór de voorgevellijn. Het parkeren en manoeuvreren dient op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en bij voorkeur op het achterterrein.

#### *Bedrijf – 1 (artikel 7)*

De recent vastgestelde bedrijfsbestemming voor de voormalige locatie van de Boerenbond aan de Steenstraat 74 in Panningen is 1 op 1 overgenomen in onderhavig bestemmingsplan, middels de bestemming 'Bedrijf – 1'.

Binnen deze bestemming is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels) of naar de aard, omvang en invloed op de omgeving daarmee te vergelijken zijn, en vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en inrichtingen waarvoor een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van de Wabo noodzakelijk is.

Het opslaan van producten en goederen, passende bij de milieucategorieën 1 en 2, in gebouwen welke worden gebruikt bij de dienstverlening aan particulieren en bedrijven is ook toegestaan. In ondergeschikte vorm is productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn hierbij bedrijfswoningen toegestaan (één per bouwperceel).

Bebouwing dient binnen het bouwvlak opgericht te worden, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

#### *Bedrijf – 2 (artikel 8)*

De nog aanwezige te ontwikkelen bedrijfskavels in het plan Ringovenpark zijn afzonderlijk bestemd, aansluitend bij de vigerende bestemming.

De gronden binnen deze bestemming zijn aangewezen voor dienstverlenende bedrijven en kantoren zonder baliefunctie in de categorie 1 en 2. De bedrijven/ instellingen dienen naar aard en omvang gericht te zijn op de behoefte in de subregio Peel en Maas. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de gronden en/ of de gebouwen tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de op de verbeelding aangegeven goothoogte en het aantal bouwlagen in acht dienen te worden genomen.

### *Bedrijf – Nutsvoorziening (artikel 9)*

In het plangebied bevinden zich enkele openbare nutsvoorzieningen welke een grotere oppervlakte dan 15 m<sup>2</sup> hebben. Deze locaties zijn afzonderlijk bestemd. Op de betreffende gronden is verder ook uitsluitend bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### *Centrum (artikel 10)*

Voor (een groot deel van) de centra van Helden en Panningen is een centrumbestemming opgenomen.

In de centrumbestemming is een rechtstreekse uitwisseling mogelijk tussen de functies horeca, dienstverlening, detailhandel en wonen op de verdieping. Daar waar het wonen nu op de begane grond (als zelfstandige functie) plaatsvindt is dit ook toegestaan (en afzonderlijk aangeduid op de verbeelding). Nieuwe woonfuncties op de begane grond zijn niet toegestaan.

De verschillende genoemde niet-woonfuncties zijn uitsluitend op de begane grond en in de kelder toegestaan. Daar waar in de vigerende situatie reeds detailhandels- of dienstverlenende activiteiten op de verdieping plaatsvinden is dit afzonderlijk aangeduid en toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening’ is het middels een omgevingsvergunning, en onder voorwaarden, mogelijk het gebruik te wijzigen in de functies horeca van categorie 1 en 2 en detailhandel.

Ook zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven, onder voorwaarden, toegestaan bij de woonfuncties. Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goothoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming ‘Wonen’.

### *Cultuur en ontspanning (artikel 11)*

Specifiek voor cultureel centrum Dok 6 (theater, bioscoop, restaurant, café, zakelijke evenementenlocatie) is de mengbestemming ‘Cultuur en ontspanning’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn zowel culturele- en ontspanningsdoeleinden toegestaan, alsmede horeca- en maatschappelijke activiteiten.

Bebouwing dient binnen het bouwvlak opgericht te worden, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden.

#### *Detailhandel (artikel 12)*

Alle afzonderlijke bestaande detailhandelsbedrijven, buiten de centra en enkele bedrijven aan de randen van de centra, hebben de bestemming 'Detailhandel' toegekend gekregen. Ook zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven, onder voorwaarden, toegestaan. Per bedrijf is één bestaande bedrijfswoning toegestaan binnen deze bestemming. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

#### *Dienstverlening (artikel 13)*

Alle afzonderlijke bestaande dienstverlenende inrichtingen, buiten de centra en enkele bedrijven aan de randen van de centra, hebben de bestemming 'Dienstverlening' toegekend gekregen. Onder dienstverlenende inrichtingen worden ook kantoren begrepen. Binnen deze bestemming is aan dienstverlening gerelateerde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. Per bouwperceel is maximaal één bestaande bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak.

De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is weergegeven op de verbeelding.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming.

De gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden komen overeen met de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

#### *Gemengd (artikel 14)*

In aansluiting bij het nog in aanbouw zijnde project 'Ringovenpark' is de bestemming 'Gemengd' opgenomen voor de locatie van de Ringoven en het ten westen daarvan ge-projecteerde blok H, I, J.

De gebruiks- en bouwregels uit het vigerende plan zijn zoveel mogelijk overgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan.

#### *Groen (artikel 15)*

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, parken, waterpartijen en -lopen, alsmede paden en waterbergingen, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.



Er mag binnen de bestemming 'Groen' enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van terrassen, jongerenontmoetingsplaatsen en overkappingen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Groen' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag, behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

De bestemming 'Groen' bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

#### *Horeca (artikel 16)*

Alle bestaande horecavoorzieningen, zoals fritures en cafézalen, buiten de centra en enkele bedrijven aan de randen van de centra, zijn bestemd als 'Horeca'. Toegelaten zijn de categorieën 1 en 2. Daar waar specifiek aangegeven geldt dat ook horeca van categorie 3 of 4 is toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond of in de kelder.

Binnen deze bestemming mogen alleen bestaande bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

#### *Maatschappelijk (artikel 17)*

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.

De toegestane functies (zie ook het begrippenkader) zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit.

Wel specifiek bestemd zijn begraafplaatsen. Daar waar een begraafplaats of ondergeschikte horeca aanwezig is, zijn de functies wel op perceelsniveau vastgelegd door mid-

del van de aanduiding. Bij de bestemming 'Maatschappelijk' is ondergeschikte detailhandel toegestaan tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

Binnen deze bestemming mogen alleen bestaande woningen aanwezig zijn.

Gebouwen mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Voor bouwmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken wordt aangesloten bij de woonbestemming.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en de afwijkingsbevoegdheden is geheel aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Wonen'.

#### *Natuur (artikel 18)*

In het kader van het overnemen van de vigerende bestemmingen en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Locatie Stox' is bestemming 'Natuur' overgenomen, met daarin de locatie aangegeven waar uitsluitend het gebruik ten behoeve van retentievoorzieningen is toegestaan.

#### *Sport (artikel 19)*

Voor de diverse binnen- en buitensportcomplexen is een afzonderlijke bestemming 'Sport' opgenomen. Ondergeschikt zijn horecavoorzieningen tot en met categorie 3 toegestaan (in de vorm van bijvoorbeeld sportkantines).

Gebouwen mogen enkel worden gebouwd in het bouwvlak. De maatvoering ten aanzien van goot- en bouwhoogten is op de verbeelding weergegeven. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 4 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen, vlaggen-, reclame- en lichtmasten gelden afwijkende bouwhoogtes.

#### *Verkeer (artikel 20)*

Alle wegen met een doorgaand karakter in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier hoofdzakelijk (gebieds- en erf-) ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken tevens groenvoorzieningen, terrassen, kunstwerken en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er mag binnen de bestemming 'Verkeer' enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen en overkappingen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en

vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 21)*

Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het betreft hier het verblijfsgebied, waar hoofdzakelijk sprake is van plein- en parkeerfuncties. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie onder andere tevens groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Er mag binnen de bestemming enkel worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen en terrassen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn evenementen rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal 10 aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen niet worden gebruikt voor kamperen, het plaatsen van onderkomens en/ of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen, voor evenementen, anders dan rechtstreeks toegestaan, voor het beproeven van en/ of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en voor buitenopslag.

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van reststroken groen.

#### *Water (artikel 22)*

De in het plan 't Höltje-Zuid voorziene waterberging is bestemd als 'Water', conform het voor dit gebied recent vastgestelde bestemmingsplan.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen, waterberging, aan- en afvoer van water en in het kader van de waterhuishouding noodzakelijke voorzieningen zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen. Eveneens is openbaar groen in de vorm van groenaankleding met een daarop afgestemde inrichting, voorzieningen voor spelbeoefening buiten en langzaam verkeerroutes en straatmeubilair toegestaan.

Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

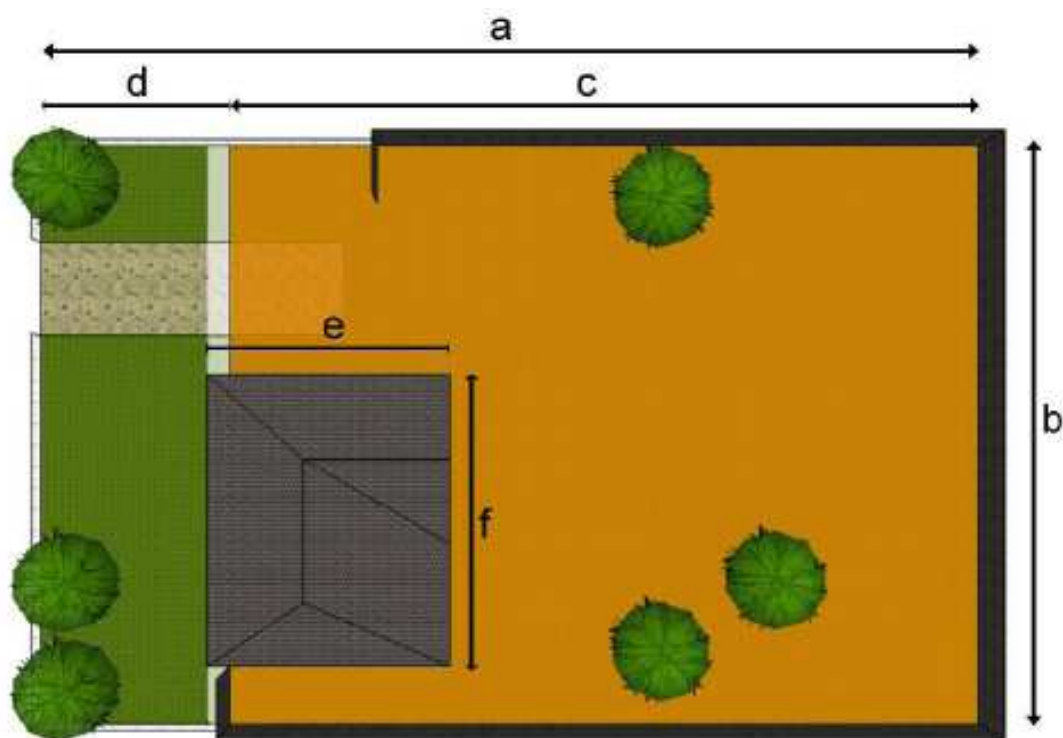
#### *Wonen (artikel 23)*

Het merendeel van het plangebied bestaat uit bestaand woongebied. Aan dit gebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor een kamerverhuurbedrijf, mantelzorg en inwoning of bed&breakfast zijn alleen middels een omgevingsvergunning voor

het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Evenementen zijn rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

Uitsluitend bestaande woningen, danwel vervangende nieuwbouw is toegestaan. Standaard wordt daarbij uitgegaan van grondgebonden woningen, tenzij middels een aanduiding op de verbeelding is aangegeven dat gestapelde woningen zijn toegestaan. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit. Standaard wordt uitgegaan van een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter, tenzij op de verbeelding door middel van een aanduiding anders is weergegeven.

Voor wat betreft de situering en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de Wabo/ het Bor: bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing.



Bouwmogelijkheden vrijstaande woning.

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Kavelgrootte  | $a \times b$                                | 1000 m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte achtererfgebied                                   | $c \times b$                                | 800 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte voorerfgebied                                     | $d \times b$                                | 200 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte bebouwing hoofdgebouw                             | $e \times f$                                | 131 m <sup>2</sup>  |
| Totale oppervlakte maximale bebouwing bijbehorende bouwwerken | $0,75 \times ((c \times b) - (e \times f))$ | 469 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte maximaal bij te bouwen                            | <i>tot max 200 m<sup>2</sup></i>            | 200 m <sup>2</sup>  |

Afbeelding 11. Voorbeeld bouwmogelijkheden vrijstaande woning (bron: Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen).

Onder het begrip achtererfgebied wordt in dit plan verstaan het erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn.

Overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

#### *Wonen – 1 (artikel 24)*

De 'Wonen - 1' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Dörper Toore'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

#### *Wonen – 2 (artikel 25)*

De 'Wonen - 2' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 't Höltje-Zuid'. Alleen voor de nog niet gerealiseerde woningen in dit gebied is de bestemming 'Wonen – 2' van toepassing.

#### *Wonen – 3 (artikel 26)*

Ten behoeve van locaties waar vigerende bouwrechten aanwezig zijn, is een afzonderlijke woonbestemming (Wonen – 3) opgenomen. Behalve dat op deze locaties wel nieuwbouw is toegestaan zijn de regels van deze bestemming identiek aan de woonbestemming, zie artikel 23.

#### *Wonen – 4 (artikel 27)*

De 'Wonen - 4' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Ringovenpark'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen voor die locaties waar nog geen woonbebouwing is gerealiseerd.

#### *Wonen – 5 (artikel 28)*

De 'Wonen - 5' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Schrames'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen voor die locaties waar nog geen woonbebouwing is gerealiseerd.

#### *Wonen – 6 (artikel 29)*

De 'Wonen - 6' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming (Wonen), zoals die momenteel geldt in het plan 'De Moennik'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen – 7 (artikel 30)*

De 'Wonen - 7' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming (wonen -1), zoals die momenteel geldt in het plan 'De Moennik'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen – 8 (artikel 31)*

De 'Wonen - 8' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Locatie Stox'. Gezien de verschillen met de standaard woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen – 9 (artikel 32)*

De 'Wonen - 9' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming (Wonen), zoals die momenteel geldt in het bouwplan G1 in het Ringovenpark. Gezien de verschillen met de standaard woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen- Garageboxen (artikel 33)*

De voor 'Wonen - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen ten behoeve van het stallen van auto's en bestaande opslag in garageboxen. Binnen de bestemming mogen enkel gebouwen worden gebouwd ten behoeve van garageboxen. Gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

*Wonen – Gestapeld -1 (artikel 34)*

De 'Wonen – Gestapeld 1' bestemming heeft betrekking op de vigerende gestapelde woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het plan 'Ringovenpark'. Gezien de verschillen met de huidige woonbestemming zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen – Gestapeld -2 (artikel 35)*

De 'Wonen – Gestapeld 2' bestemming heeft betrekking op de vigerende woonbestemming voor gestapeld wonen, zoals die momenteel geldt in het plan 'Schrames'. Gezien de verschillen met de huidige standaardregeling zijn de regels met betrekking tot de vigerende woonbestemming in onderhavig bestemmingsplan 1 op 1 overgenomen.

*Wonen – Uit te werken (artikel 36)*

De 'Wonen - Uit te werken' bestemming heeft betrekking op de vigerende uit te werken woonbestemming, zoals die momenteel geldt in het de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan 'Houbenslag-Schrames-Onderseveld'. Aangezien de vigerende uit te werken rechten nog van toepassing zijn, zijn deze geactualiseerd overgenomen in onderhavig nieuw bestemmingsplan.

#### *Waarde – Archeologie 3 (artikel 37)*

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### *Waarde – Archeologie 4 (artikel 38)*

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### *Waarde – Archeologie 5 (artikel 39)*

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming



van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor AMK-terreinen met een middelhoge archeologische waarde.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden mag in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40cm onder maaiveld en zonder heiwerken kan worden geplaatst;
- het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2.500 m<sup>2</sup>;
- een bouwwerk binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen;
- gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de bouwregels. In het betreffende gebied is tevens een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor wat betreft het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

#### *Waarde- Archeologisch attentiegebied (artikel 40)*

Specifiek voor het gebied Schrames is de vigerende dubbelbestemming inzake archeologie overgenomen. Deze bestemming is opgenomen vanwege de specifieke archeologische waarden in het gebied. De als bijlage bij de regels opgenomen 'Archeologische waardenkaart' maakt deel uit van deze regeling (in de vorm van een omgevingsvergunningstelsel) en geeft aan waar en in welke omvang de bodem verstoord mag worden.

#### *Waarde- Cultuurhistorie (artikel 41)*

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

Binnen deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waardoor bepaalde werken slechts onder voorwaarden toegelaten kunnen worden.

### **6.3.3 Algemene regels**

In artikel 42, de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 43 zijn de Algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en een regeling over bestaande maten en afstanden opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 44) is een algemeen gebruiksverbod opgenomen en is het strijdig gebruik benoemd.

De Algemene aanduidingregels (artikel 45) stellen nadere gebruiks- en/ of bouwregels aan specifieke gebieden. Opgenomen zijn de aanduidingen 'wro-zone-wijzigingsgebied' en 'milieuzone-geurzone'. De wro-zone-wijzigingsgebied geldt voor de agrarische gronden in het plan Stox. Deze gronden mogen, indien gelegen aangrenzend aan achtertuinen, gewijzigd worden naar een woonbestemming. De milieuzone-geurzone is opgenomen ten behoeve van het rioolgemaal dat juist buiten het plangebied ligt, maar waarvan de geurzone tot in het plangebied reikt. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-geurzone' geldt dat geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan in verband met de geuremissie.

In artikel 46 van de planregels zijn de Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

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

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 47) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 48) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het opstellen van een exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet is derhalve niet aan de orde.



## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft vanaf 21 juni 2012 op grond van artikel 3.8 Wro in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen. Tevens was het voorontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van tervisielegging digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website ([www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)).

### 8.1 Uitkomsten vooroverleg

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. Tennet TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AK Arnhem;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo;
4. Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
6. Veiligheidsregio Limburg Noord, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo.

Alle instanties hebben te kennen gegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het plan. Deze vooroverlegreacties worden voor kennisgeving aangenomen.

In bijlage 2 is de 'Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen' opgenomen waarin een inhoudelijke samenvatting van de vooroverlegreacties en de inhoudelijke reactie hierop is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

### 8.2 Resultaten inspraak

Gedurende de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Hiertoe zijn op 25 en 27 juni 2012 tevens twee informele inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij iedereen ook op het voorontwerp plan heeft kunnen reageren.

In bijlage 2 is de 'Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen' opgenomen waarin een inhoudelijke samenvatting van de ingediende inspraakreacties en de inhoudelijke reactie hierop is opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.





## 9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 9.1 Resultaten terinzagelegging

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft vanaf 13 september 2012 op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage legging digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website ([www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)).

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. In bijlage 3 is de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen' opgenomen. Hierin is een inhoudelijke

samenvatting van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke reactie hierop opgenomen. Tevens is een overzicht van de ambtshalve aanpassingen van het ontwerp-plan opgenomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

**Bijlage 1**  
**Handhavingsprotocol archeologie Schrames**

## Handhavingsprotocol archeologie Schrames

- uitgangspunt is behoud archeologische laag
- voor het hele gebied geldt dubbelbestemming archeologie
- kelders zijn niet toegestaan
- incidentele puntverstoringen t.b.v. o.a. plantgaten en droogmolens zijn toegestaan
- alle bouwwerkzaamheden en vijvers zijn (aanleg)vergunningplichtig:
  - o Uitgangspunt is geen verstoring, indien dit wordt aangetoond krijgt men een schriftelijke toestemming ipv een vergunning. Dus melding in plaats van vergunning.
  - o Aan de hand van de "archeologische waardenkaart" wordt bepaald of de archeologische laag wordt verstoord.
  - o Indien wel verstoring (bijv. bij vijvers, zwembaden en serres) dan aanlegvergunning met de volgende voorwaarden:
    - indien ingreep kleiner is dan 30 m2 dan aanwezigheid amateurarcheoloog verplicht bij uitvoering grondwerk, hiervoor dient contact te worden opgenomen met het bevoegd gezag (gemeente)
    - indien ingreep groter is dan 30 m2 dan heeft de vergunningaanvrager de plicht om een professionele archeoloog vooronderzoek te laten uitvoeren (kosten voor rekening verstoorder)
- indien aangetroffen sporen verder onderzocht moeten worden zijn kosten voor rekening verstoorder.
- indien tijdens graafwerkzaamheden op vrijgegeven terreinen archeologische resten worden aangetroffen, op grond van de meldingsplicht conform de Monumentenwet 1988 (art. 47) en de Wet op de Archeologische monumentenzorg (art. 45) dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag.

Amateur archeoloog: via contactpersoon van de Gemeentelijke Adviescommissie Cultuur die is aangewezen door het college van burgemeester en wethouders.

Professioneel archeoloog: een archeologisch onderzoeksbureau dat opgravingsvergunning heeft conform de Wet op de Archeologische monumentenzorg

### Schematisch

|                                    |  |                  |  |
|------------------------------------|--|------------------|--|
| Verstoring bodem                   | Altijd melden bij gemeente             |                  |  |
| Boven "voorstel bouwpeil woningen" | Schriftelijke toestemming van gemeente |                  |  |
| Onder "voorstel bouwpeil woningen" | > 30 m <sup>2</sup>                    | Aanlegvergunning | Archeologisch onderzoek; afgraven onder begeleiding van professioneel archeoloog |

|  |                     |                  |  |
|--|---------------------|------------------|--|
|  | < 30 m <sup>2</sup> | Aanlegvergunning | Uitgraven wordt begeleid door amateur archeoloog |
|--|---------------------|------------------|--|

Voorstel bouwpeil woningen staat aangegeven op de archeologische waardenkaart

**Bijlage 2**  
**Nota vooroverleg & inspraak voorontwerp be-**  
**stemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen**

gemeente



**Peel en Maas**



## **1. Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft vanaf 21 juni 2012 op grond van artikel 3.8 Wro in samenhang met de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter visie gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van tervisielegging digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website ([www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)).

### **1.1 Vooroverleg**

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn de volgende vooroverleginstanties in de gelegenheid gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen:

1. Provincie Limburg, Limburglaan 10, 6229 GA Maastricht;
2. Tennet TSO B.V., Utrechtseweg 310, 6800 AK Arnhem;
3. Waterschap Peel en Maasvallei, Drie Decembersingel 46, 5921 AC Venlo;
4. Rijkswaterstaat Limburg, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen;
6. Veiligheidsregio Limburg Noord, Nijmeegseweg 42, 5900 AA Venlo.

Alle instanties hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

### **1.2 Inspraak**

Gedurende de termijn van tervisielegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Een inspraakreactie is ingediend door:

- D. van Berlo, Molenstraat 6c4, 5988 EP te Helden (ontvangen: 27 juni 2012)
- F.J.J.A Kok, Ruijsstraat 72, 5988 AB Helden (ontvangen 3 juli 2012);
- R. Wanten (ontvangen 29 juni 2012);
- J. Coopmans, Steenstraat 76 te Panningen (ontvangen 25 juni 2012).
- F. van Ommeren namens Steengoed Helden (mondelinge inspraakreactie 1 augustus 2012)

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de inspraakreacties en de inhoudelijke reactie erop.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de inspraakreacties en het vooroverleg en de inhoudelijke reactie erop. In hoofdstuk 3 staat de conclusie van het vooroverleg en de inspraak.

## 2. Inspraakreacties

### 2.1 D. van Berlo, Molenstraat 64c, 5988 EP te Helden

#### *Samenvatting*

- a. Indiener merkt op dat de bestaande bebouwde situatie aan de Weversweg 12 te Helden niet correct is weergegeven. De carport en serre, beide opgericht met vergunning, zijn niet opgenomen op de verbeelding.
- b. Indiener merkt op dat het terrein voor het appartementencomplex Molenstraat 6A1 t/m 6C6 'Residentie Antiek' te Helden mede gebruikt wordt voor parkeren ten behoeve van het naastgelegen hotel Antiek. Dit is contractueel vastgelegd.
- c. Indiener merkt op dat de berging van het hotelcomplex nu (gedeeltelijk) binnen de bestemming 'Wonen' is gelegen. De bestemming 'Horeca' is dan ook niet conform de bestaande situatie ingetekend.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. Bij het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest recente kadastrale ondergronden. Niet alle bijbehorende bouwwerken zijn opgenomen in de ondergronden. De carport en serre vallen onder de ruime bijgebouwenregeling van het nieuwe bestemmingsplan en zijn dan ook planologisch toegestaan.

Ad b. De inspraakreactie wordt overgenomen. Het terrein wordt conform de vigerende bestemming (bestemmingsplan Molenstraat) bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied.

Ad c. De inspraakreactie wordt overgenomen. De berging wordt conform de vigerende bestemming (bestemmingsplan Molenstraat) bestemd tot Verkeer – Verblijfsgebied.

### 2.2 F.J.J.A Kok, Ruijsstraat 72, 5988 AB Helden

#### *Samenvatting*

- a. Indiener merkt op dat op het perceel gelegen aan de Ruijsstraat 72 workshops en voordrachten van spirituele aard plaatsvinden. De oppervlakte daarvan bedraagt 68 m<sup>2</sup>. Indiener verzoekt naar aanleiding van de gebiedscontrole van het perceel Ruijsstraat te Helden en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, om inlichting, bevestiging en eventueel ontheffing teneinde de huidige activiteiten in het bijgebouw niet in strijd te laten zijn met het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt om ontheffing en toestemming om 70 m<sup>2</sup> te gebruiken voor workshops en spirituele activiteiten op een perceel van 2900 m<sup>2</sup>.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De inspraakreactie wordt niet overgenomen. Het gebruik is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan maakt een ruimer gebruik van aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk, echter niet zo ruim als indiener aangeeft. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven zijn in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 45 m<sup>2</sup> bij een perceel van 1500 m<sup>2</sup>. Aangezien het gebruik een oppervlakte betreft van meer dan 45 m<sup>2</sup> is dit strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Om de mogelijkheden tot legalisatie te bezien moet indiener een apart verzoek indienen.

## **2.3 R. Wanten**

### *Samenvatting*

- a. Indiener merkt op dat de weg gelegen naast Tarwe te Helden in het nieuwe bestemmingsplan een bestemming Verkeer heeft gekregen. Dit is echter geen ontsluitingsweg maar een zandweg. Indiener verzoekt de weg de bestemming 'Agrarisch' te geven.

### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De inspraakreactie wordt overgenomen. De weg wordt bestemd tot 'Agrarisch'. Dit is overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied waar zandwegen meestal ook als agrarisch worden bestemd.

## **2.4 J. Coopmans, Steenstraat 76 te Panningen**

### *Samenvatting*

- a. Indiener merkt op dat de sinds jaar en dag gebruikte caravanstalling gelegen bij zijn woonhuis aan de Steenstraat 76 te Panningen niet als zodanig is bestemd. Indiener verzoekt dit alsnog te doen.

### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De inspraakreactie wordt overgenomen. Aan het perceel gelegen aan de Steenstraat 76 wordt een aanduiding 'opslag' toegevoegd. In de regels wordt bij de bestemming Wonen de volgende zinsnede toegevoegd: opslag en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

## **2.5 F. van Ommeren namens Steengoed Helden**

### *Samenvatting*

- a. Indiener merkt op dat de bouwvlakken en goothoogtes in de bestemmingen in het centrum van Panningen niet altijd goed zijn overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Centrum Panningen.

### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De inspraakreactie wordt overgenomen. De vigerende bouwvlakken en goothoogtes worden overgenomen conform het vigerend bestemmingsplan Centrum Panningen.

### **3. Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat de vooroverleg- en inspraakreacties aanleiding geven tot een aantal wijzigingen:

#### **3.1 Verbeelding**

- Weg naast Tarwe te Panningen: bestemmen tot Agrarisch in plaats van Verkeer.
- Steenstraat 76 te Panningen: toevoegen aanduiding opslag.
- T.a.v. het centrum van Panningen worden de vigerende goothoogtes overgenomen.
- T.a.v het centrum van Panningen worden de vigerende bouwvlakken overgenomen.
- Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Molenstraat 6A1 t/m 6C6 wordt overgenomen.

#### **3.2 Regels**

- In de regels wordt bij de bestemming Wonen de volgende zinsnede toegevoegd: opslag en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

#### **3.3 Toelichting**

- nvt

Panningen, 20 augustus 2012

**Bijlage 3**  
**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten**  
**opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Dub-**  
**belkern Helden-Panningen**

gemeente



**Peel en Maas**

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen  
ten opzichte van het  
ontwerp-bestemmingsplan  
Dubbelkern Helden-Panningen  
december 2012

projectnr: 1894/2012/089685  
documentnr:



## 1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft vanaf 13 september 2012 op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van ter inzage legging digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website ([www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)).

### 1.1 Zienswijze

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door:

- D. van Berlo, namens Bestuur Vereniging van Eigenaren 'Residentie Antiek', ontvangen d.d. 19 oktober 2012;
- R. Pennekamp, Smidsveste 2 te Arnhem, namens erven Vercoulen, ontvangen d.d. 19 oktober 2012;
- J. Opstals, Neerseweg 32 te Helden, ontvangen d.d. 23 oktober 2012;
- P.C.M. Vercoulen (namens erven Vercoulen), Narcissenstraat 25 te Grubbenvorst, ontvangen d.d. 23 oktober 2012;
- P. Engels, Beekstraat 85 te Panningen, ontvangen d.d. 23 oktober 2012;
- Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens G. Bergs, Maasstraat 46a te Kessel, ontvangen d.d. 24 oktober 2012;
- Jos Wilms, namens MKB-Limburg afdeling Peel en Maas, Postbus 7042, 5980 AA te Panningen, ontvangen d.d. 24 oktober 2012;
- Arvalis Adviseurs, namens mevr. Engels, Beekstraat 58 te Panningen, ontvangen d.d. 24 oktober 2012;

Een mondelinge zienswijze is ingediend door:

- Makelaarskantoor Sannen, Raadhuisstraat 124-126 te Panningen, ingediend 20 september 2012
- Dhr. Ghielen, Schoolstraat 57 te Panningen, ingediend d.d. 24 oktober 2012

De vooroverleginstanties hebben geen zienswijzen ingediend.

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. In hoofdstuk 3 is een conclusie opgenomen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 4 zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

## **2. Inspraakreacties**

### **2.1 D. van Berlo namens Bestuur Vereniging van Eigenaren 'Residentie Antiek'**

#### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat aan het parkeerterrein aan de voorzijde van het appartementencomplex gelegen aan de Molenstraat 6 Al t/m 6 C6 te Helden een aanduiding 'waardevolle boom' is toegekend. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is dit correct overgenomen. Indiener merkt op dat deze boom voor of tijdens het bouwen van het complex onherstelbaar beschadigd is geraakt en is gerood. Indiener merkt op dat de functieaanduiding geen waarde meer heeft en verzoekt deze van de verbeelding te verwijderen.
- b. Indiener merkt op dat de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' op basis van het ontwerp-plan is bedoeld voor wegen, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Op basis van deze omschrijving concludeert indiener dat er sprake is van een openbare functie. Indiener merkt op dat het omliggende terrein van het appartementencomplex geen openbaar gebied is. Het gedeelte aan de voorzijde van het complex wordt gedeeld met het naastgelegen Hotel Antiek. Met dit horecabedrijf is afgesproken dat de parkeerplaatsen gebruikt worden ten behoeve van het hotel en het kortparkeren van de bewoners van het appartementencomplex. Van een openbare parkeerfunctie is geen sprake. Het parkeerterrein wordt, nadat het hotel is gesloten, afgesloten voor het autoverkeer. Het terrein is dan enkel toegankelijk door middel van een key. Het parkeerterrein aan de achterzijde van het complex is enkel toegankelijk voor bewoners en is gescheiden van het voorste gedeelte met een slagboom. Indiener verzoekt het parkeerterrein passend te bestemmen.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. De functieaanduiding 'waardevolle boom' wordt verwijderd uit de regels bij de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, en wordt geschrapt van de verbeelding.

Ad b. De zienswijze wordt overgenomen. Het gedeelte dat ter plekke van de Molenstraat 6 Al t/m 6 c6 is bestemd als Verkeer – Verblijfsgebied en niet als zodanig in gebruik is, wordt bestemd tot 'Wonen', overeenkomstig de systematiek bij andere appartementencomplexen. Binnen de bestemming Wonen is ondergeschikt parkeren toegestaan.

### **2.2 R. Pennekamp, Smidsveste 2 te Arnhem, namens erven Vercoulen**

#### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener verzoekt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er op het perceel Kerkstraat 50 zowel een woning aan de zijde van de Kerkstraat als aan de zijde van de Ringovenstraat mogelijk wordt gemaakt, conform het vigerende bestemmingsplan. Indiener merkt op dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen deze bouwmogelijkheid en dat er geen redenen zijn om de huidige mogelijkheden weg te bestemmen.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. De bouwtitel aan de Ringovenstraat (perceel 3346) wordt conform vigerende rechten opgenomen met een Wonen-3 bestemming. Deze bestemming wordt aan

de achterzijde begrensd gelijk aan de perceelsgrens van het buurperceel 3347. Aan de Kerkstraat ligt al een woning, en bestaande woningen zijn positief bestemd.

### **2.3 J. Opstals, Neerseweg 32 te Helden**

#### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat hij woonachtig is aan het adres Neerseweg 32 te Helden. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet volgens indiener niet in een tweede bouwmogelijkheid die er vigerend wel is. Indiener merkt op dat het een conserverend bestemmingsplan is, maar dat er toch veranderingen worden doorgevoerd. Tot voor kort is deze ruimte in gebruik geweest als bedrijfsruimte maar die werkzaamheden worden volgens indiener in de toekomst steeds minder. Indiener verzoekt de oude bestemming op zijn eigendom te handhaven en dit aan te passen in het vast te stellen bestemmingsplan.
- b. Indiener wijst erop dat er sprake is van waardevermindering van zijn eigendom indien deze bestemming vervalt in de nieuwe situatie.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. Het gehele perceel behorende bij Neerseweg 32 wordt conform vigerende rechten bestemd tot Wonen – 3 met een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’. Op deze manier wordt de bestaande bouwtitel gehandhaafd.

Ad b. De vigerende situatie blijft behouden. Er is dan ook geen sprake van waardevermindering.

### **2.4 P.C.M. Vercoulen namens erven Vercoulen, Narcissenstraat 25 te Grubbenvorst**

#### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat er aan de achterzijde van het perceel Kerkstraat 50 te Panningen, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie G, nr. 3346 een bouwtitel ligt voor de bouw van een woning. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze bestemming niet meer aanwezig waardoor indiener niet meer in de gelegenheid is om ter plaatse een woning te bouwen. Indiener verzoekt de bouwtitel op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. Deze zienswijze betreft dezelfde casus als zienswijze 2.2 van de heer Pennekamp. Zoals bij 2.2 aangeduid wordt deze zienswijze overgenomen. De bouwtitel aan de Ringovenstraat (perceel 3346) wordt opgenomen met een Wonen-3 bestemming. Deze bestemming wordt aan de achterzijde begrensd gelijk aan de perceelsgrens van het buurperceel 3347.

### **2.5 P. Engels, Beekstraat 85 te Panningen**

#### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat hij heeft vernomen dat de agrarische bedrijfsbestemming is omgezet naar de woonbestemming. Aangezien indiener nog agrarische activiteiten uitoefent en nog enkele jaren door wil gaan is zijn vraag wat de gemeente met zijn bestemming wil doen. Indiener heeft

geen problemen met een woonbestemming wanneer hij zijn agrarische activiteiten nog kan uitoefenen in de toekomst. Dit heeft indiener graag schriftelijk bevestigd.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. De vigerende bestemming blijft behouden. De bestemming Wonen wordt teruggezet naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.

## **2.6 Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, namens G. Bergs, Maasstraat 46a te Kessel**

### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat hij de afgelopen periode plannen heeft uitgewerkt om te komen tot de uitbreiding en omvorming van Friture 't Bergske, Mariaplein 18 te Helden, naar een gerenommeerd barbecuerestaurant. De huidige horecazaak staat bekend om zijn goede kwaliteit, snelle bediening en uitstekende service. Indiener wil het concept uitbouwen naar een barbecuerestaurant dat op diezelfde pijlers rust en daarmee een kwaliteitsrestaurant kan toevoegen aan het huidige horeca-aanbod in deze kern. Om dit te realiseren moet het bestaande horecapand naar achteren (richting Nieuwstraat) worden uitgebreid. Indiener wil daarbij ook het inmiddels in onbruik zijnde en vervallen Patronaat aan de Nieuwstraat betrekken en dit in oude glorie herstellen. Voor de exploitatie van het restaurant moet ook worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indiener merkt op zijn plannen besproken te hebben met de gemeente, waarop enthousiast is gereageerd, maar dat er geen mogelijkheden waren om deze ontwikkeling te verwerken in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan. Indiener merkt op dat dit de realisatie van zijn plan vertraagt en vreest dat een definitieve vaststelling van onderhavig ontwerp-plan een complicerende factor kan zijn bij de realisering van zijn plannen. Indiener merkt tevens op dat over de realisatie van dit plan vooroverleg heeft plaatsgevonden met de betrokken bewoners van de Nieuwstraat en met de vertegenwoordigers van het kerkbestuur, welke hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de realisatie van het plan. De voorwaarden van betrokkenen zijn verwerkt in het met de gemeente besproken bouwplan. Indiener merkt op op korte termijn een formeel principeverzoek in te dienen tot realisatie van dit plan. Probleem om op korte termijn te komen tot de realisatie van dit plan, is dat de bestaande bestemming voor horecadoeleinden moet worden uitgebreid. Op dit moment rust die bestemming op de locatie Mariaplein 18, maar niet op de Nieuwstraat (locatie Patronaat). Op een groot gedeelte van het tussenliggende gebied rust de bestemming 'Maatschappelijk' en op een klein deel rust de bestemming 'Wonen' (locatie Nieuwstraat 11). Indiener verzoekt het plan alsnog op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan, waardoor ook het behoud van het Patronaat veilig wordt gesteld. Indiener is bereid alle benodigde onderzoeksgegevens aan te leveren en merkt op dat de verbeelding kan worden ingetekend op basis van het door architectenbureau Silvrants opgestelde vlekentekening.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt niet overgenomen. Onderhavig bestemmingsplan maakt in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Voor het plan van indiener zijn bovendien aanvullende (onderzoeks)gegevens nodig en een ruimtelijke onderbouwing die nog niet voorhanden zijn. Indiener zal een aparte procedure moeten volgen voor het betreffende plan, zoals al met indiener gecommuniceerd is.

## **2.7 Jos Wilms, namens MKB-Limburg afdeling Peel en Maas, Postbus 7042, 5980 AA te Panningen, d.d. 24-10-12 en nadere toelichting d.d. 3-11-12**

### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat het onbeperkt toestaan van bedrijven aan huis bij elke bestemming waar een vorm van wonen wordt toegestaan ten koste kan gaan van het functioneren van de centrumgebieden in de gemeente Peel en Maas, in het onderhavige geval de centra van Panningen en Helden; Het betreft met name de categorie consumentgerichte bedrijven zoals kapsalons, nagelstudio's, pedicures en schoonheidssalons.
- b. Indiener merkt op dat in onvoldoende mate aangeduide c.q. niet objectief bepaalde voorwaarden zijn opgenomen bij het toestaan van bedrijven aan huis, met name ten aanzien van het voorzien in de parkeerbehoefte en de mogelijkheden voor aan deze bedrijven gekoppelde detailhandel; Er is geen objectieve maatstaf aan verbonden.
- c. Indiener merkt op bezwaar te hebben tegen de onbegrensde mogelijkheden voor productiegebonden detailhandel binnen de bestemming 'Bedrijf – 1'.
- d. Indiener merkt op bezwaar te hebben tegen de in onvoldoende mate begrensde mogelijkheden voor detailhandel bij de bestemming 'Dienstverlening'.
- e. Indiener merkt op bezwaar te hebben tegen de in onvoldoende mate begrensde mogelijkheden voor detailhandel binnen de bestemming 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'.
- f. Indiener vindt het zeer vreemd dat binnen het centrumgebied van Panningen, enkele panden specifiek zijn aangeduid met 'Dienstverlening' en derhalve de ontwikkeling van het centrumgebied wordt beperkt. De in de planregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de omzetting naar horeca of detailhandel doet daar niets aan af.
- g. Indiener merkt op dat de mogelijk gemaakte vormen van commerciële bedrijvigheid binnen het totale bestemmingsplangebied grote zorgen baart in relatie tot het functioneren van de zorgvuldig ontwikkelde centrumgebieden van Helden en Panningen, afgezien van de precedentwerking welke dit heeft voor nieuwe bestemmingsplannen voor de andere kernen en de daarmee gepaard gaande gevolgen voor de centrumgebieden van die kernen.

### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt niet overgenomen. Volgens vaste jurisprudentie zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk bij de woonbestemming, zolang de woonfunctie maar in overwegende mate behouden blijft. In de aan huis gebonden beroepen en bedrijven regeling van het bestemmingsplan worden kleinschalige vormen van beroepen en bedrijvigheid mogelijk gemaakt met een oppervlakte van maximaal 45m<sup>2</sup>. Er is in ieder geval geen sprake van solitaire detailhandel, alleen ondergeschikt aan het betreffende beroep of bedrijf. De gemeente beoogt met deze regeling startende ondernemers te stimuleren en te faciliteren. De omvang is beperkt in verband met de maximale oppervlakte-eisen en de randvoorwaarde dat de gebruiker van de woning tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent. Indien het bedrijf groeit in omvang of personeel zal er verplaatsing moeten plaatsvinden naar bijvoorbeeld het centrumgebied. De regeling is al eerder vastgelegd in de beleidsregel kruimelgevallen, en gebaseerd op de retailstructuurvisie.

De Afdeling heeft bovendien eerder overwogen dat concurrentieverhoudingen bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang zijn, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon voordoet die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd.<sup>1</sup> Dit ziet uitsluitend op Detailhandel Bij bepaling wanneer zo'n situatie zich voordoet is niet doorslaggevend dat er een overaanbod is, maar is van belang of de inwoners op aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Aangezien deze uitzondering

---

<sup>1</sup> Ab 15 december 2004, zaaknr. 200305561/1 en Ab 19 november 2008, zaaknr. 200801926/1.

uitsluitend ziet op detailhandel en dit slechts in ondergeschikte mate gerelateerd aan de functie is toegestaan, zoals hierboven ook is beschreven, zijn concurrentieverhoudingen bij de planologische afweging om het al dan niet opnemen van een aan huis gebonden beroepen en bedrijven regeling geen in aanmerking te nemen belang.

Ad b. De zienswijze wordt niet overgenomen. Detailhandel is slechts in ondergeschikte vorm toegestaan: beperkte verkoop in het klein, direct verband houdend met het aan huis gebonden beroep of bedrijf. Dit betreft bijvoorbeeld de verkoop van shampoos of andere haarverzorgingsartikelen bij een kapsalon. Gezien de begrenzing van het aantal vierkante meters van aan huis gebonden beroepen en bedrijven betreft het zeer beperkte detailhandel. Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt getoetst aan de landelijk geldende ASVV CROW normen.

Ad c. De zienswijze wordt overgenomen. De bestemming „Bedrijf – 1“ is opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan voor de voormalige locatie van de Boerenbond aan de Steenstraat 74 te Panningen. De regeling betreffende Bedrijf – 1 is één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is in ondergeschikte vorm productiegebonden detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen) toegestaan. Dit betreft dan ook vigerende rechten. De mogelijkheden zijn bovendien niet onbegrensd aangezien het ondergeschikt moet zijn aan de bedrijfsfunctie. Dit houdt in dat het een functie moet betreffen die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van aan op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie. Derhalve kunnen hier geen grootschalige vormen van detailhandel ontstaan. Daar waar in het bestemmingsplan ondergeschikte detailhandel is toegestaan wordt hier een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> aan gekoppeld. In de op 23 oktober door de raad vastgestelde uitgangspuntennotitie voor de bedrijventerreinen is dit als richtinggevende maat opgenomen. Daarom zal dit ook worden overgenomen voor de bestemming Bedrijf-1.

Ad d. De zienswijze wordt overgenomen. De omvang van ondergeschikte detailhandel bij de bestemming Dienstverlening wordt beperkt tot maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak.

Ad e. De zienswijze wordt overgenomen. Bij de bestemming ‘Gemengd’ is detailhandel in ondergeschikte vorm toegestaan. Dit houdt in dat het qua omvang en uitstraling ten dienste moet staan van de dienstverlenende functie. De bestemming ‘Gemengd’ is opgenomen voor het project ‘Ringovenpark’ voor de locatie van de Ringoven en het ten westen daarvan geprojecteerde blok H, I en J. De gebruiks- en bouwregels van het vigerende plan zijn geheel overgenomen. Daar waar in het bestemmingsplan ondergeschikte detailhandel is toegestaan wordt hier een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> aan gekoppeld. In de op 23 oktober door de raad vastgestelde uitgangspuntennotitie voor de bedrijventerreinen is dit als richtinggevende maat opgenomen. Daarom wordt dit ook overgenomen voor de bestemming Gemengd.

Ad f. De zienswijze wordt niet overgenomen. In de bestemming Centrum is een vrije uitwisselbaarheid van de centrumfuncties horeca, dienstverlening en detailhandel mogelijk. Een groot deel van het centrum Panningen heeft in de vigerende bestemmingsplannen deze centrumbestemming en deze zijn gehandhaafd. Er is gekozen om de centrumbestemming voor wat betreft de vigerend apart bestemde functies waar reeds veel parkeerplaatsen nodig zijn, zoals detailhandel en horeca van categorie 1 en 2 rechtstreeks uit te breiden. Voor de functie dienstverlening is ervoor gekozen de centrumbestemming niet rechtstreeks uit te breiden, omdat in de structuurvisie centrum Panningen is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen in voldoende mate moet worden voorzien in de aanvullende parkeerbehoefte en voor de functie dienstverlening zijn weinig parkeerplaatsen nodig volgens de parkeernormen. In het ontwerp-bestemmingsplan is een binnenplanse afwijking opgenomen voor het omzetten van de in het centrum gelegen solitair bestemde functie dienstverlening naar andere centrumfuncties, zoals horeca van categorie 1 en 2 en detailhandel, met als voorwaarde dat in voldoende mate wordt voorzien in de aanvullende parkeerbehoefte. Derhalve

betreft de omschakeling naar deze functies niet onmogelijk en is de omschakeling niet beperkt, hiervoor dient echter een korte en relatief goedkope procedure te worden gevolgd.

Ad g. De zienswijze wordt niet overgenomen. Het betreft een conserverend bestemmingsplan en het betreft grotendeels vigerende rechten. Verwezen wordt naar ad a. Concurrentieverhoudingen zijn bij een planologische belangenafweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon voordoet. Met de beroepen en bedrijvenregeling bij woningen wordt er vanwege de ondergeschiktheid maar zeer beperkt nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

## **2.8 Arvalis Adviseurs, namens mevr. Engels, Beekstraat 58 te Panningen**

### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener exploiteert op het adres Beekstraat 58 te Panningen een agrarisch bedrijf in volle gronds groente teelt, zowel in de volle grond als geforceerd. Voor de locatie van indiener is in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' opgenomen voor de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. In deze bestemming kan indiener zich vinden. Het is indiener niet duidelijk waar binnen deze bestemming bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Op grond van artikel 4.2.1. mogen gebouwen, een bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden" worden opgericht. Op grond van artikel 4.2.2. onder b mogen gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde slechts worden opgericht binnen het bouwvlak. Deze regels zijn tegenstrijdig aan elkaar en zorgen daardoor voor onnodige onduidelijkheid van het plan.
- b. Indiener merkt op dat binnen de bestemming Agrarisch – Grondgebonden voor zijn bedrijfslocatie en gekoppeld bouwvlak is opgenomen, waarbinnen slechts een gedeelte van de bestaande bebouwing is opgenomen. Het is indiener opgevallen dat een gedeelte van de reeds aanwezige gebouwen buiten het bouwvlak is gelegen.
- c. Indiener merkt op dat doordat alleen voor (een gedeelte van) de bestaande gebouwen een bouwvlak is opgenomen en volgens de regels gebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden, het bedrijf geen ontwikkelingsperspectief meer heeft. Een uitbreiding is derhalve op de locatie van indiener onmogelijk. Indiener is van mening dat er ook op haar locatie toekomstperspectief geboden moet worden voor het bedrijf en verzoekt het gehele perceel aan te duiden als bouwvlak.
- d. Indiener merkt op dat het perceel gelegen aan de oostzijde van de bedrijfslocatie in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft gekregen, terwijl dit perceel vigerend een agrarisch bestemming heeft. Indiener vraagt zich af of bij de bepaling van deze bestemming voldoende onderzocht is of deze niet binnen de invloedssfeer van het bedrijf is gelegen. Indiener merkt op dat in de toelichting van het plan is opgenomen dat de minimale afstand tussen een agrarisch bedrijf en een woning van derden 30 meter dient te bedragen. Indiener begrijpt niet waarom het aangrenzende perceel aan de oostzijde bestemd is tot 'Wonen'.
- e. Indiener merkt op dat uit de regels van de bestemming 'Wonen' blijkt dat uitsluitend bestaande woningen of vervangende nieuwbouw mogelijk is. Per bouwperceel is slechts één grondgebonden woning toegestaan. De definitie van een grondgebonden woning is niet opgenomen in het plan. Op de verbeelding, behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen bouwpercelen aangegeven, zodat niet duidelijk is hoeveel woningen er rondom het bedrijf van indiener zijn toegestaan. Door het ontbreken van een bouwperceel is niet na te gaan of de naastgelegen woning niet te dicht bij de bedrijfslocatie van indiener gebouwd zal worden, waardoor sprake kan zijn van belemmeringen van ontwikkelingsmogelijkheden en van een onvoldoende woon- en leefklimaat in de her te bouwen woning. Indiener verzoekt om voldoende

duidelijk vast te leggen hoeveel woningen er op welke plek aanwezig mogen zijn en verzoekt te garanderen dat er geen gevoelige bestemmingen binnen de invloedssfeer van het bedrijf van indiener gerealiseerd mogen worden.

#### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. In artikel 4.2.1 wordt in algemene zin bepaald welke vormen van bebouwing mogen worden opgericht. Artikel 4.2.2 is een species van artikel 4.2.1 en bepaald waar deze gebouwen dan mogen worden gebouwd. Bebouwing mag dan ook uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat dit verder uitgelegd.

Ad b. De zienswijze wordt overgenomen. Het bouwvlak van de locatie Beekstraat 58 wordt vergroot, zodat de bestaande bebouwing ook binnen het bouwvlak ligt.

Ad c. De zienswijze wordt niet overgenomen. Het perceel is bestemd conform vigerende rechten, met daarbij de aanvulling dat het bouwvlak wordt aangepast zodat de bestaande bebouwing ook binnen het bouwvlak komt te liggen. Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden zijn in beginsel niet onmogelijk maar hier moet een aparte procedure voor worden doorlopen met de daarbij behorende onderzoeken en zal moeten worden onderzocht of een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Ad d. De zienswijze wordt overgenomen. Vigerend heeft het perceel een agrarische bestemming. Abusievelijk is hier een woonbestemming aan toegekend. Het perceel gelegen tussen Beekstraat 58 en 64, kadastraal bekend nr. 364 wordt teruggezet van 'Wonen' naar de vigerende bestemming: 'Agrarisch'.

Ad e. De zienswijze wordt overgenomen. Zie ad d. De definitie van grondgebonden woningen wordt toegevoegd aan de regels. Bestaande woningen zijn positief bestemd. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming Wonen – 3. In de directe omgeving van het bedrijf van indiener is deze bestemming niet opgenomen en kunnen er geen gevoelige bestemmingen in de invloedssfeer van het bedrijf gerealiseerd worden.

## **2.9 Makelaar Sannen, Raadhuisstraat 124-126 te Panningen**

### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op eigenaar te zijn van makelaarskantoor Sannen, gevestigd op de locatie Raadhuisstraat 124-126 in Panningen. Begin 2012 is voor deze locatie een omgevingsvergunning verleend voor wijziging van dienstverlening naar detailhandel. Indiener verzoekt het betreffende perceel ook te bestemmen als detailhandel. Er staat nu nog dienstverlening op de kaart.

### *Reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. Op 7 juni 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor de vestiging van detailhandel. De aanduiding dienstverlening wordt verwijderd van de verbeelding.



## **2.10 Dhr. Ghielen, Schoolstraat 57 te Panningen**

### *Samenvatting*

Wij hebben uw zienswijze als volgt samengevat:

- a. Indiener merkt op dat voor de locatie Schoolstraat 57 te Panningen de woning en bijbehorende percelen 2381, 2492 en 2491 in gebruik zijn als een bedrijfswoning en verzoekt dit als zodanig te bestemmen (is in het ontwerp als Wonen bestemd).
- b. Indiener merkt op dat het bouwvlak van de locatie Schoolstraat 57 te Panningen niet overeenkomt met het vigerende bouwvlak en verzoekt dit aan te passen.
- c. Indiener merkt op dat bij de bestemming Bedrijf de aanduiding 'sba-sva' is opgenomen. Volgens de legenda betekent dit stalling en verkoop van auto's. De vigerende bestemming is B(g): garagebedrijf. In het huidige garagebedrijf vindt al sinds jaar en dag reparatie plaats. Indiener verzoekt dit in het bestemmingsplan aan te passen zodat dit gebruik positief wordt bestemd.

### *Inhoudelijke reactie*

Ad a. De zienswijze wordt overgenomen. De percelen 2381, 2492 en 249 worden bestemd als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf en de woonbestemming wordt verwijderd.

Ad b. De zienswijze wordt overgenomen. Het bouwvlak wordt conform de vigerende situatie aangepast.

Ad c. De zienswijze wordt overgenomen. Aan de regels behorende bij de aanduiding 'sba – sva' wordt toegevoegd dat reparatie in auto's eveneens is toegestaan.

### 3. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de zienswijzen aanleiding geven tot een aantal wijzigingen:

#### 3.1 Verbeelding

- De aanduiding 'waardevolle boom' wordt verwijderd van de verbeelding ter plekke van het parkeerterrein gelegen aan de Molenstraat 6 6 Al t/m 6 C6 te Helden;
- Het parkeerterrein gelegen aan de Molenstraat 6 6 Al t/m 6 C6 te Helden dat in het ontwerpbestemmingsplan bestemd is als Verkeer – Verblijfsgebied wordt bestemd tot 'Wonen';
- Het perceel kadastaal bekend nr. 3346 gelegen aan de achterzijde van de Kerkstraat 50: gesitueerd aan de ringovenstraat wordt bestemd tot Wonen – 3 met een daarbij behorend bouwvlak, voorgevelrooilijn en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1'. Deze bestemming wordt aan de achterzijde begrensd gelijk aan de achterste perceelsgrens van het buurperceel 3347;
- Het gehele perceel behorende bij de Neerseweg 32 wordt bestemd tot Wonen – 3 met een daarbij behorend bouwvlak, voorgevelrooilijn en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2';
- Het perceel gelegen aan de beekstraat 85 te Panningen wordt teruggezet in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' met bijbehorend vigerend bouwvlak;
- Het bouwvlak van de locatie Beekstraat 58 wordt vergroot, zodat de bestaande bebouwing ook binnen het bouwvlak ligt;
- Het perceel gelegen tussen Beekstraat 58 en 64, kadastraal bekend nr. 364 wordt teruggezet van 'Wonen' naar de vigerende bestemming: 'Agrarisch'.
- De aanduiding 'dienstverlening' op het perceel Raadhuisstraat 124-126 te Panningen wordt verwijderd.
- De locatie Schoolstraat 57 te Panningen wordt bestemd als bedrijfswoning behorende bij het bedrijf en de woonbestemming wordt verwijderd.
- Het bouwvlak aan de Schoolstraat 57 wordt vergroot overeenkomstig het vigerende bouwvlak

#### 3.2 Regels

- De aanduiding 'waardevolle boom' wordt verwijderd uit de regels.
- Aan de regels behorende bij de bestemming Bedrijf wordt ter plaatse van de aanduiding 'sba – sva' toegevoegd dat reparatie in auto's eveneens is toegestaan.
- De definitie van een grondgebonden woning wordt toegevoegd: grondgebonden woning: een eengezinswoning welke geen deel uitmaakt van een appartementencomplex/ -gebouw.
- Bij de bestemming Dienstverlening wordt ten aanzien van ondergeschikte detailhandel toegevoegd: 'tot een maximum van 10% van het verkoopvloeroppervlak'.
- Bij de bestemming Bedrijf-1 wordt aan de de productiegebonden detailhandel toegevoegd: 'tot een maximum van 50m2 verkoopvloeroppervlak'.
- Bij de bestemming Gemengd wordt aan ondergeschikte detailhandel toegevoegd: 'tot een maximum van 50m2 verkoopvloeroppervlak'.

#### 3.3 Toelichting

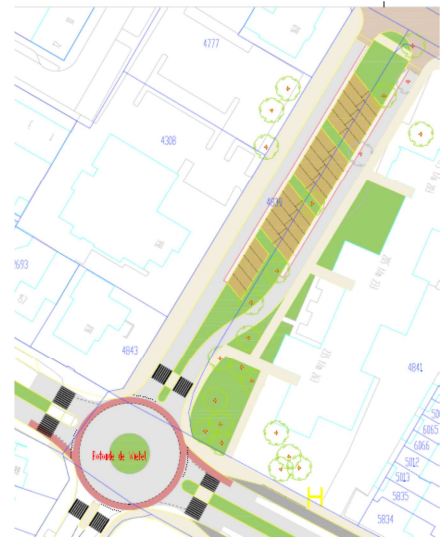
- nvt

## 4. Ambtshalve wijzigingen

Naast de zienswijzen is er ambtelijk ook aanleiding tot een aantal wijzigingen:

### 3.1 Verbeelding

- Plangebied Stox in Panningen: Op 26 september heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepszaak van bestemmingsplan Stox. Het beroep is ongegrond verklaard en daarmee het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Dit plangebied was nog niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen.
- Kaupman Helden: de wijzigingsbevoegdheid tussen Kaupman en Rochusplein is achterhaald en kan verwijderd worden. De betreffende percelen zijn of worden verkocht aan de eigenaren van de aangrenzende woningen en definitief als tuin in gebruik genomen. De wijzigingsbevoegdheid van Erf naar Wonen (nieuwe woningen) is daardoor niet meer actueel. Er zijn immers geen plannen om hier de komende tien jaar gebruik van te maken.
- Steenfabriek Engels: de vigerende bestemming is abusievelijk niet goed overgenomen, de bedrijfsbestemming is te groot opgenomen. Het bestemmingsvlak Bedrijven wordt teruggebracht naar de vigerende situatie overeenkomstig de partiële herziening Kern Panningen.
- Plangebied Schrames in Helden: op de digitale verbeelding (op ruimtelijke plannen.nl) is de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' opgenomen als 'maximum aantal te bouwen woningen'.
- Mariaplein 1 te Panningen: het bouwvlak en de bouwhoogte van het gemeentehuis wordt in overeenstemming gebracht met het vigerend bestemmingsplan.
- In verband met grondaankoop aan de Kennedylaan nabij Ronde de Wietel met betrekking tot het project J.F. Kennedylaan wordt de bestemming van een gedeelte van het perceelsnr. 4841 waar de nieuwe weg is gepland bestemd tot Verkeer in plaats van Wonen.
- De percelen 6066 en 6067 aan de Nannesweg 72 in Panningen worden teruggezet naar de vigerende bestemming. Voor perceel 6066 is dit de bestemming Agrarisch (onbebouwd). Voor perceel 6067 de bestemming Agrarisch Niet Grondgebonden. Voor de verleende vrijstelling voor een muziekstudio in twee champignoncellen wordt een aanduiding Muziekstudio opgenomen.
- Op de locatie G1 in het Ringovenpark in Panningen wordt de aanduiding 'maximaal 9 woningen' opgenomen overeenkomstig het door de raad vastgestelde bestemmingsplan op 23 juni 2012. De locatie krijgt de bestemming Wonen-9.



### 3.2 Regels

- Aan de begripsbepaling van artikel 1 wordt een begripsbepaling afhankelijke woonruimte toegevoegd: een onderdeel van het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest
- Voor de locatie Stox worden de regels uit het onherroepelijke bestemmingsplan Stox overgenomen onder de bestemming 'Wonen-8'.
- Voor de locatie G1 in het Ringovenpark worden de regels uit het bestemmingsplan 'Ringovenpark, locaties G1 en HIJ' overgenomen voor de bestemming 'Wonen-9'.

- In de regels betreffende aan huis gebonden beroepen en bedrijven wordt de volgende bepaling geschrapt: “het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein”. Deze bepaling komt niet overeen met de doelstellingen van de regeling betreffende aan huis gebonden beroepen en bedrijven.
- Aan de begripsbepaling van artikel 1 wordt een begripsbepaling van inwoning toegevoegd: inwoning: het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen
- Aan de afwijkingsbevoegdheden voor mantelzorg in het ontwerp-bestemmingsplan wordt eveneens inwoning toegevoegd, overeenkomstig de regeling als opgenomen in het buitengebied. De titel wordt gewijzigd in: Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg *en inwoning*. De eerste alinea van de artikel wordt als volgt aangepast: “Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel X voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg *en inwoning* door maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken mits”.
- De bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’ en ‘Agrarisch – Niet grondgebonden’ worden in overeenstemming gebracht met de regels van het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied.
- Bij de bestemming Agrarisch Niet Grondgebonden wordt de aanduiding Muziekstudio opgenomen.
- In bijlage 4 Overzicht beroep of bedrijf aan huis wordt fitnessstudio gewijzigd in yogastudio.

### 3.3 Toelichting

- De tekst in de toelichting op bladzijde 9 en 62-63 wordt aangepast betreffende het plan Stox, zowel de tabel als de tekst en de paragraaf met betrekking tot recente ontwikkelingen en nog te realiseren bouwplannen.

# Gemeente Peel en Maas

## **Bezoekadres**

Gemeente Peel en Maas  
Wilhelminaplein 1  
5981 CC Panningen  
Tel.: (077) 306 66 66

## **Postadres**

Gemeente Peel en Maas  
Postbus 7088  
5980 AB Panningen