



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan 'Raadhuisstraat - Paters-
straat' te Panningen**
Gemeente Peel en Maas

projectnaam
**Bestemmingsplan 'Raadhuisstraat -
Patersstraat' te Panningen**

datum
15 oktober 2024

projectnummer
P06436

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1894.BPL0323-VG01

opdrachtgever
Aldi Vastgoed BV

Concept
16 oktober 2023

Ontwerp
13 december 2023

Vaststelling
15 oktober 2024

BRO
projectleider
ROs

bron kaft
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

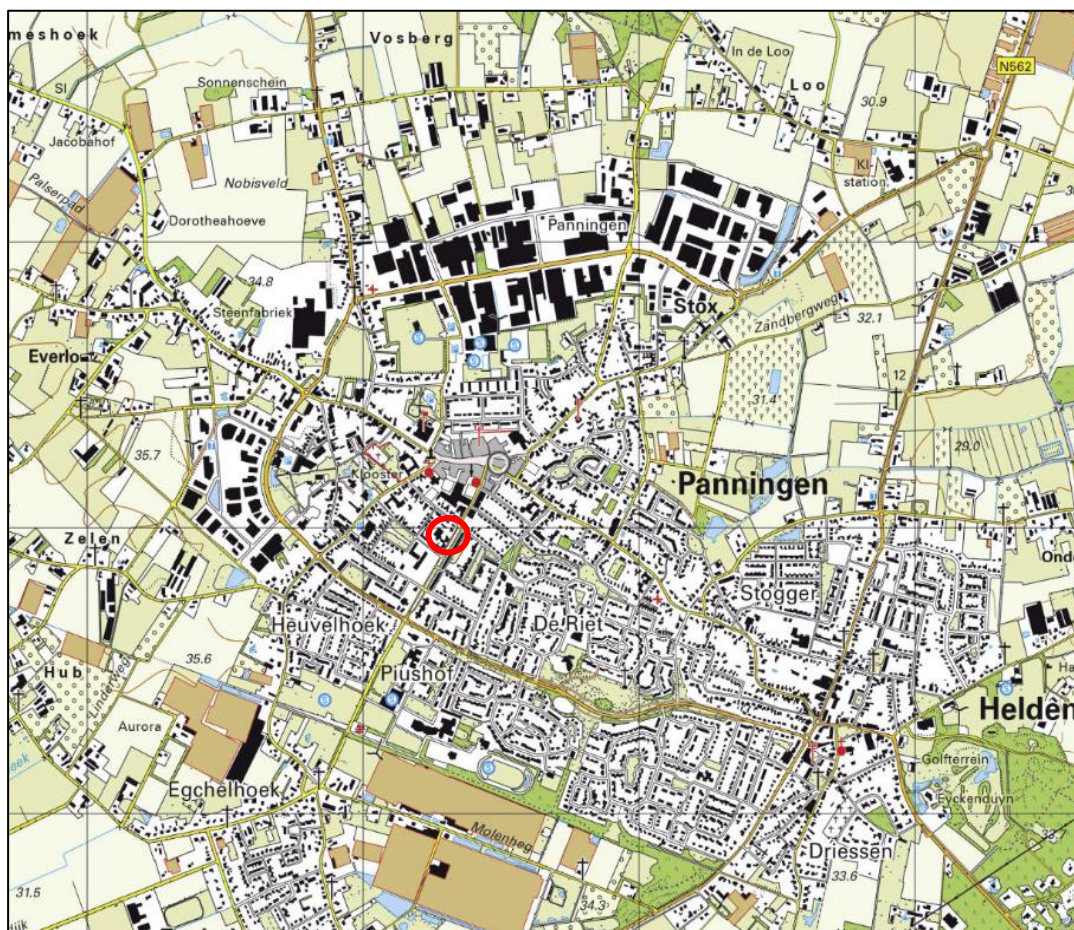
1	INLEIDING	5
2	BESTAANDE SITUATIE	7
3	PLANBESCHRIJVING	11
4	UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	16
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	21
4.1.4	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)	22
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	26
4.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	27
4.3	Regionaal beleid	29
4.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	29
4.3.2	Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg	31
4.4	Gemeentelijk beleid	32
4.4.1	Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen	32
4.4.2	Kaderstelling Ruimte en Economie	33
4.4.3	Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018	35
4.4.4	Dubbelkern Helden-Panningen	36
4.4.5	Parapluplan Parkeernota Peel en Maas	37
5	ONDERZOEK	38
5.1	Milieuaspecten	38
5.1.1	Bodem	38
5.1.2	Geluid	40
5.1.3	Luchtkwaliteit	42
5.1.4	Externe veiligheid	44
5.1.5	Milieuzonering	47
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	49
5.2.1	Archeologie	49
5.2.2	Cultuurhistorie	51
5.3	Ecologie	52
5.4	Leidingen en infrastructuur	55
5.5	Lichthinder	55
5.6	Verkeerskundige aspecten	56
5.7	Duurzaamheid	60
5.8	Waterparagraaf	61
5.9	M.e.r.-plicht	65
5.9.1	Beoordeling directe m.e.r.-plicht	65
6	PLANSTUKKEN	68
6.1	Planstukken	68
6.2	Toelichting op de verbeelding	68
6.3	Toelichting op de regels	68

7	UITVOERBAARHEID	71
7.1	Economische uitvoerbaarheid	71
7.2	Omgevingsdialoog	71
7.3	Overleg	72
7.4	Zienswijzen	72
8	PROCEDURE	73

1 INLEIDING

Planvoornemen

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een Aldi supermarkt en 13 appartementen. Deze zullen worden gerealiseerd op de hoek van de Raadhuisstraat en de Patersstraat te Panningen. Het perceel bevindt zich in de kern van Panningen en wordt omringd door woningen en percelen met een maatschappelijke bestemming. De projectlocatie is gelegen op de percelen die kadastraal bekend staan als Helden, sectie G, nummers 787, 788, 976, 977, 978, 983 en 1443.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart Nederland globale ligging plangebied rood omlijnd

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013). Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Tevens kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. In gedeelten van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen een maximale goot-en-bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 5 en 8 meter. Het is niet toegestaan om een supermarkt te realiseren op gronden met de bestemming 'Detailhandel' en 'Wonen'. Daarnaast is het planvoornemen strijdig met de geldende goot- en bouwhoogte. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Locatie

In de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders wordt ingezet op concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden. Dit draagt bij aan een gezond ondernemersklimaat, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Centrum Panningen wordt in het regionale beleid gezien als een bovenlokaal verzorgend centrum. Het perspectief is positief en de opgave is om de boodschappenfunctie te behouden en om accenten te zetten voor het recreatieve winkelen. In dit licht mag Aldi als toevoeging worden gezien en wordt de aantrekkelijkheid van het centrum van Panningen vergroot. Nieuwe supermarkten horen in of aan de rand van centrumgebieden ingepast te worden.

Zodoende is de beoogde planlocatie van de supermarkt een geschikte locatie, net buiten het echte 'kernwinkelgebied', maar nog altijd tegen het centrum aan, met vele centrumvoorzieningen in de Raadhuisstraat. Voor combinatiebezoek (tussen Aldi en andere voorzieningen) geldt; hoe dichter bij elkaar, hoe groter het aandeel combinatiebezoek.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen op de hoek met de Patersstraat en de Raadhuisstraat. Het betreft een locatie binnen de kern van Panningen aangrenzend aan het centrum van Panningen. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart liggend plangebied rood omlijnd

Het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat 136 en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Helden, sectie G, nummers 787, 788, 976, 977, 978, 983 en 1443. Het plangebied heeft een totaaloppervlakte van circa 3.340 m².

Momenteel bestaat het plangebied uit woningen en detailhandel. Het overgrote deel van het plangebied wordt in beslag genomen door de Snuffelshop. Op het overige deel bevinden zich vier woningen. Het pand van de Snuffelshop is sterk verouderd en bevindt zich in een slechte staat waardoor dit kan- sen creëert om het gebied te herontwikkelen met onderhavig initiatief.

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een aantal bestaande burgerwoningen en een woon-zorg-complex. Aan de noordzijde grenst het plangebied ook aan een aantal woningen en een aantal centrumbestemmingen. Het centrum van Panningen is gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Aan de oost- en westzijde grenst het plangebied aan bestaande woonfuncties. De locatie is gelegen binnen de kern van Panningen. Het betreft een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

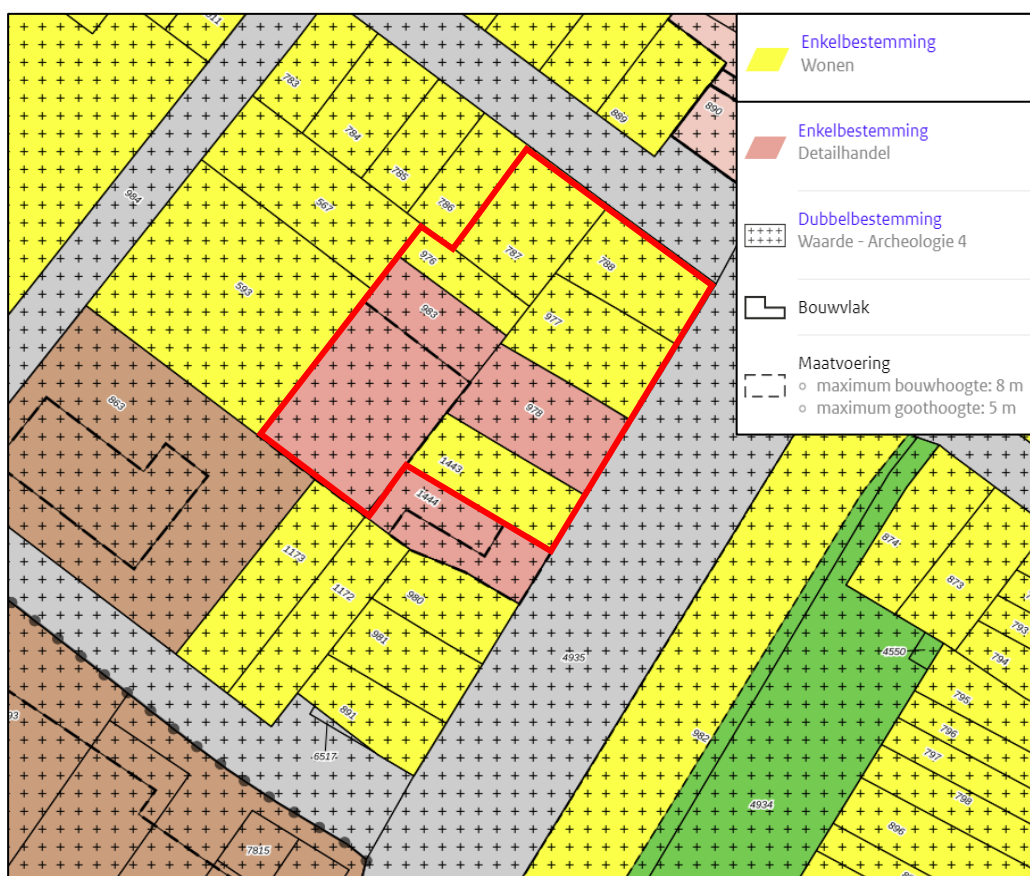


Figuur 3. Uitsnede plangebied bestaande stedenbouwkundige situatie (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Vigerend bestemmingsplan

Dubbelkern Helden-Panningen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013). Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Tevens kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. In gedeelten van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen een maximale goot-en bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 5 en 8 meter.



Figuur 4. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Dubbelskern Helden-Panningen' ligging plangebied rood omlijnd

Het initiatief (een Aldi supermarkt met 13 appartementen) is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Op de gebieden met een enkelbestemming detailhandel is het enkel toegestaan om een supermarkt te realiseren met een aanduiding supermarkt. Deze aanduiding bezit het perceel niet.

Daarnaast zal de supermarkt gedeeltelijk op gronden met de enkelbestemming wonen worden gerealiseerd. Deze enkelbestemming laat de realisatie van een supermarkt met woningen niet toe. Ten slotte ligt een groot gedeelte van het toekomstig initiatief buiten het bouwvlak en worden de maximale bouwhoogtes van 5 en 8 meter met het beoogde planvoornemen overschreden.

Kortom, het onderhavig initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Binnen het plangebied vigeert tevens het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernota Peel en Maas" vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018.

In het vigerende 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' zijn de parkeerregels en specifieke gebruiksregels opgenomen welke ook voor onderhavig planvoornemen gelden. In het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is onder artikel 2.2 onder i het volgende opgenomen:

'De regels inzake parkeernormen van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, worden verwijderd en vervangen, en voor zover nog niet aanwezig aangevuld, door de regels zoals opgenomen in artikel 4'.

In de betreffende Bijlage 1 van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' wordt ook het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen' vermeld. Het artikel 4 van het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' is dus ook van toepassing op het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden – Panningen'.

3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

Inleiding

De locatie van de huidige 'Snuffelshop' in Panningen biedt kansen om te werken aan de verbetering van het gebied op een manier waar Panningen wat aan heeft. Een hernieuwde ruimtelijke programma op deze locatie dient wel aan een aantal uitgangspunten te voldoen. Deze uitgangspunten zijn vastgesteld in overleg met de gemeente en opgehaald bij omwonenden:

- Toevoegen betaalbare woningen voor kleine huishoudens (mix van 2 en 3 kamer appartementen) geschikt voor ouderen (gelijkvloers) en kleine gezinnen (maisonette):
- Groen en bio-divers
- Energiezuinig
- Passend bij maat en schaal van centrum Panningen
- Met respect voor privacy van omwonenden
- Ruimtelijk kwalitatieve impuls
- Verbinding leggen met centrum Panningen
- Winkelprogramma met 1.500 m2 bruto vloeroppervlakte, waarvan 1.025 m2 winkelvloeroppervlakte
- Inpandig laden en lossen vanuit Patersstraat
- Parkeren winkelbezoek op eigen terrein
- Verkeersveilig

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een ontwerp opgesteld voor de nieuwe supermarktlocatie en de appartementen.

De ontwikkeling

Woningtypologieën

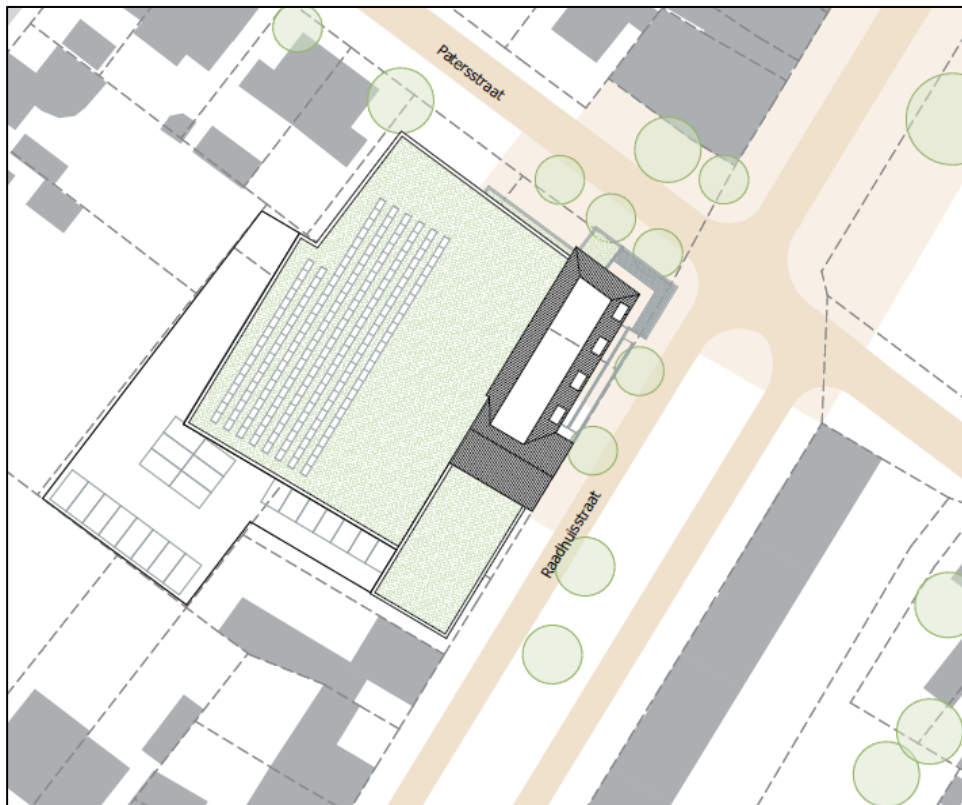
In het totaal worden er 13 woningen gerealiseerd waarvan 8 levensloopbestendig. De woningen beschikken allemaal over een buitenruimte en meer dan de helft heeft de beschikking over een daktuin. De entree van de woningen is gesitueerd aan de Raadhuisstraat. Alle woningen zijn qua omvang gericht op kleine huishoudens (mix van 2- en 3-kamer appartementen) en zijn geschikt voor ouderen (gelijkvloers), kleine gezinnen en alleenstaanden (maisonnettes en bovenwoning). In het plan ligt de verwachting dat een deel van de gerealiseerde woningen in het betaalbare segment vallen.

Verdeling woningen

- Begane grond: 1x gelijkvloers (levensloopbestendig)
- Verdieping 1: 1x bovenwoning, 2x gelijkvloers (levensloopbestendig)
- Verdieping 2: 4x maisonnettes, 4x gelijkvloers (levensloopbestendig)

- Verdieping 3: 1x gelijkvloers (levensloopbestendig)

In de kelder van het pand zullen 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze zijn zowel voor de bewoners als voor het winkelbezoek bestemd. Op de begane grond bevinden zich twee fietsenstallingen. Ten slotte zal er inpandig worden geladen en gelost vanuit de Patersstraat (noordoosten van het pand).



Figuur 5. Uitsnede stedenbouwkundige inpassing toekomstige situatie plangebied (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

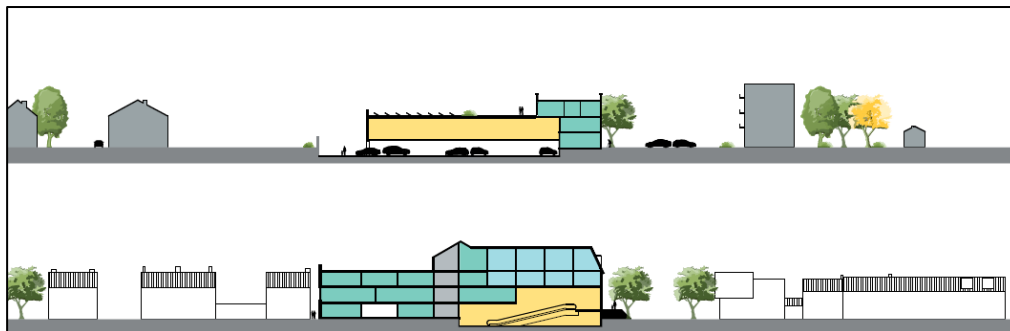
Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie gelegen is binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen en de supermarktllocatie functioneel in de omgeving.

Voor het onderhavige planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is tevens juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Momenteel geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 8 en 5 meter. In de toekomstige situatie geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 12,5 en 16 meter. Momenteel is er een detailhandelsvestiging gelegen binnen het plangebied, alsmede reguliere burgerwoningen. De Snuffelshop Gediam in Panningen is een winkel met een groot assortiment artikelen zoals cadeau-, feest-, kantoor-, kerst-, en

knutselartikelen. Daarnaast liggen er momenteel drie reguliere (vrijstaande) burgerwoningen en één twee-onder-een-kapwoning binnen het plangebied. De bestaande bebouwing wordt ten behoeve van het planvoornemen geheel gesloopt.

Stedenbouwkundig gezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Zie in dat kader tevens de onderstaande uitsnede van de stedenbouwkundige inpassing. Er worden eveneens voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd onder andere in de ondergrondse parkeergarage.



Figuur 6. Uitsnede stedenbouwkundige inpassing profieldoorsnede toekomstige situatie



Figuur 7. Uitsnede stedenbouwkundige inpassing toekomstige situatie

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte en op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.



Figuur 8. Uitsnede straatgevels toekomstige situatie

Privacy

De appartementen zijn gericht op de Raadhuisstraat en de Patersstraat. Dat geldt met name voor de leefruimte. De ontsluiting van de appartementen op de derde verdieping ligt op het dak van de supermarkt (zie figuur 6). De afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Dwarsstraat en de ontsluiting van de appartementen die tegen de achtergevel van de appartementen is gelegen ligt ruim 70 meter van elkaar. Het volume van de supermarkt ligt hier tussen en beperkt door haar diepte (circa 30 meter) het zicht van bewoners van de appartementen op de achtertuinen en gevels van de woningen aan de Dwarsstraat. De omvang en situering van de bebouwing van de supermarkt neemt hiermee mogelijke negatieve effecten – voor de woningen gelegen aan de achterzijde aan de Patersstraat – op de privacy weg.

Schaduweffecten

Voor wat betreft de eventuele schaduwhinder wordt verwacht dat deze beperkt blijft. De hogere bebouwing is gelegen aan de Raadhuisstraat op de hoek van de straat. Hierbij wordt eventuele schaduwhinder voor omliggende bebouwing aan de overzijde geen negatieve effecten verwacht. Slechts ten aanzien van de woning gelegen in de noordwestzijde van het plan (Patersstraat 22) en de woning gelegen aan de zuidoostzijde (Raadhuisstraat 140 - 142) kan mogelijk schaduwhinder plaatsvinden.

De bijgebouwen (garageboxen) aan de westzijde van het plan zullen ten behoeve van het onderhavige planvoornemen worden gesloopt. Tevens is er reeds een bijgebouw gesitueerd in de achtertuin van de Patersstraat 22 welke reeds binnenkomend zonlicht vanuit de zuidzijde wegneemt. Voor wat betreft de woning gelegen aan de Patersstraat 22 geldt eveneens dat deze, gelet op de verplaatsing van de zon (oost – west) nog voldoende zonlicht zal krijgen gedurende de (na)middag. In ieder geval kan nog steeds worden voldaan aan de geldende normen voor wat betreft bezonning. Voor de bewoners van de woning aan de Raadhuisstraat 140 - 142 geldt dat deze – gelet op de baan van de zon (oost – west) – geen vermindering van het aantal zonuren per dag zullen ondervinden.

4 UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;

5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorzieningen en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd of wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van 13 woningen. In de huidige situatie zijn reeds 3 woningen gelegen binnen het plangebied. Per saldo worden er 10 woningen toegevoegd en wordt de woningbouwontwikkeling niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarentegen wordt er wel voorzien in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte ter realisatie van de supermarkt. Aangezien de realisatie van de supermarkt conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft dient er een behoefteonderbouwing ten aanzien van de beoogde supermarkt plaats te vinden.

Door BRO is een ruimtelijke effectenanalyse³ voor de supermarkt opgesteld. De volledige onderbouwing is als separate bijlage opgenomen. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan. Het projectgebied heeft binnen het bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling een omvang groter dan 500 m² bvo.
- De beoogde locatie ligt aan de rand van het centrum van Panningen en heeft een stedelijke functie. De locatie is daarmee gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeente Peel en Maas en Panningen

- De ligging en aard van de formule (Aldi) maken dat bestedingen uit de hele gemeente worden aangetrokken. Daarom is de gemeente Peel en Maas als verzorgingsgebied gekozen. Aanvullend is ook de behoefte voor specifiek Panningen inzichtelijk gemaakt.

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

³ BRO, *Ruimtelijke-functionele effectenanalyse*, projectnr. P06436, d.d. 21 november 2023.

Initiatief past binnen beleidskaders

- De centrale opgave in het provinciaal beleid is zorgen voor een kwalitatieve groei bij afnemende kwantiteit. Gemeente Peel en Maas heeft diverse supermarkten zonder moderne maatvoering, die daardoor een beperkte toekomstbestendigheid hebben. Ook de discountsupermarkten zijn relatief klein. Het beoogde initiatief voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt, waardoor dit initiatief invulling geeft aan de centrale opgave. De kwaliteit/toekomstbestendigheid van het boodschappenaanbod in Gemeente Peel en Maas neemt toe.
- Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Nieuwvestiging van Aldi speelt in op de hedendaagse consumentenbehoefte (moderne supermarkten, gevarieerd aanbod, ruime keuzemogelijkheid) en voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt. Het initiatief draagt bij aan een kwantitatief en kwaliteit zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkel-aanbod.
- Conform dynamisch voorraadbeheer dient bij nieuwe ontwikkelingen, met een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, op enige wijze saldering plaats te vinden. De saldering vindt plaats doordat de vierkante meters (650 m² wvo) van de Snuffelshop uit de markt worden genomen. Dit is regionaal afgestemd.
- Het provinciaal beleid focust op de kwaliteit van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Ook het gemeentelijk beleid benadrukt de voorkeur voor nieuwvestiging in de centra. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum van Panningen en sluit aan bij bovenstaande opgave.
- In de retailstructuurvisie van gemeente Peel en Maas is een duidelijke voorkeur opgenomen voor het vestigen van supermarkten aan de rand van het centrum van Panningen. Dit initiatief is gelegen aan de rand van het centrum en komt overeen met deze beleidsdoelstelling.

Sprake van kwantitatieve behoefte en gezond functioneren

Gemeente Peel en Maas

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas op een vloerproductiviteit van circa € 8.275 per m² wvo, circa 3% boven het landelijk gemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin zeer beperkte mogelijkheden om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient echter een nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kunnen dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas prima functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Als gevolg van beperkte bevolkingsgroei en een optimalisering van de binding nemen de totale bestedingen in de gemeente Peel en Maas toe. Hierdoor is uitbreiding van supermarktmeters kwantitatief te verantwoorden.

- Bij het minimale scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 2% onder het landelijk gemiddelde. Een stijging van de binding is echter aannemelijk. Bij een toename van de binding ligt de vloerproductiviteit circa 2% lager dan het landelijk gemiddelde. Ook nu geldt dat het dagelijkse winkelaanbod in beide situaties in staat is om gezond te kunnen functioneren.
- In het meest negatieve scenario daalt het functioneren in de gemeente Peel en Maas tot een niveau van € 7.875 per m² wvo, circa 6% beneden het huidige niveau van € 8.275 per m² wvo. Dit wordt beschouwd als een acceptabel ondernemersrisico. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten. Dit geldt ook indien rekening wordt gehouden met alle andere supermarktontwikkelingen in de gemeente Peel en Maas.

Panningen

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks aanbod in Panningen op een vloerproductiviteit van circa € 8.000 per m² wvo. Dit is nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Dit biedt in kwantitatieve zin geen directe aanleiding om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden.
- Dit cijfer verdient wederom nuance. Het economisch functioneren van dagelijkse winkels in de Panningen ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede als gevolg van de lagere exploitatielasten kan dagelijks aanbod in Panningen prima functioneren met een omzet per m² onder het landelijk gemiddelde.
- Door een versterking van het winkelaanbod in Panningen neemt de toevloeiing toe naar verwachting toe. In het meest negatieve scenario daalt de vloerproductiviteit van het dagelijks aanbod tot circa 7% beneden het landelijk gemiddelde. In het positieve scenario daalt de vloerproductiviteit tot circa 5% beneden het landelijk gemiddelde. In beide situaties kan het dagelijkse winkelaanbod in Panningen gezond functioneren.
- Het functioneren van dagelijkse winkels in Panningen daalt tot een niveau van € 7.425 à 7.650 per m² wvo, circa 5 à 7 % beneden het huidige niveau van € 8.000 per m² wvo. Dit is een aanvaardbaar ondernemersrisico. Bovendien blijft het dagelijks aanbod in staat om gezond te functioneren. Op basis hiervan is geen verdringing of leegstand te verwachten. Ook indien rekening wordt gehouden met de beoogde uitbreiding van Lidl en Jan Linders / Albert Heijn.

Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte

- Nieuwvestiging van Aldi vindt plaats binnen de beleidsmatig gewenste hoofdstructuur en bovendien in de hoofdkern van de gemeente Peel en Maas. Het dagelijks winkelaanbod in Panningen heeft niet alleen een functie voor inwoners van Panningen, maar ook van de omliggende kernen.
- Het discountaanbod in de hoofdkern Panningen is relatief bescheiden. In Panningen is uitsluitend een Lidl gevestigd, maar die heeft voorsnog geen moderne maatvoering. Een echte hard discounter zoals Aldi is in Panningen bovendien niet aanwezig. Een moderne hard discounter draagt bij aan de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Panningen en omgeving.
- Inwoners van gemeente Peel en Maas krijgen de beschikking over een aantrekkelijke discountsupermarkt met moderne maatvoering op een centrale en goed bereikbare plek in de gemeente. Het

initiatief geeft invulling aan de behoeften van de consument, die behoefte heeft aan modern, comfortabel en goed bereikbaar supermarktaanbod.

- Versterking en modernisering van het supermarktaanbod geeft invulling aan de veranderende consumentenbehoefte (uitgebreid assortiment, keuze voor de consument) en een ruimere winkelopzet (gemak). De behoefte aan ruimer opgezette winkels is toegenomen door de coronacrisis (behoefte om afstand te kunnen houden).
- De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het voornaamste centrum in gemeente Peel en Maas. De positie van het centrum van Panningen wordt hiermee verstevigd. Door de ligging aan de rand van het centrum, zullen ook andere winkels profiteren van de aanwezigheid van Aldi (combinatiebezoek). Het initiatief zorgt daardoor niet alleen voor toekomstbestendig discountaanbod, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van winkelgebied als geheel.

Leegstandseffecten zijn beperkt

- De omzeteffecten van de beoogde ontwikkeling van Aldi voor de gemeente Peel en Maas zijn relatief beperkt en worden beschouwd als een ondernemersrisico. De kans op onaanvaardbare leegstand is klein. De effecten voor de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zijn per saldo positief.
- Op het niveau van Panningen zijn de omzeteffecten weliswaar een stuk hoger, maar daarbij gelden twee kanttekeningen. Het is niet realistisch dat het volledige omzeteffect van de nieuwvestiging van Aldi terecht komt in Panningen. Bovendien is voor de omzetclaim van Aldi gerekend met de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit van supermarkten, terwijl Aldi doorgaans een lagere vloerproductiviteit heeft. Dit heeft een dempende werking op het omzeteffect.
- In algemene zin wordt geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar omzeteffect dat moet worden beschouwd als ondernemersrisico. Naar oordeel van BRO komt het economisch functioneren van het bestaande dagelijkse aanbod in de gemeente Peel en Maas en specifiek Panningen niet in gevaar. Verdringing wordt niet verwacht.

Afweging

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De realisatie van een moderne en toekomstbestendige discountsupermarkt heeft een duidelijke kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas en specifiek Panningen blijft ook na deze ontwikkeling in staat om gezond te kunnen functioneren. De kans op leegstand is klein en de effecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur zijn per saldo juist positief.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn gezien de aard en kleinschaligheid geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde supermarkt en woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is niet gelegen binnen enige radarverstoringengebieden. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

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

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid

van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Werklocaties

Voor de vestiging of uitbreiding van bedrijven is geschikte huisvesting en ruimte noodzakelijk. Dat kan in Limburg een probleem zijn. Soms is er onvoldoende beschikbare ruimte, of voldoet de ruimte niet aan de eisen van de gebruikers. Die eisen kunnen bovendien in de toekomst veranderen door digitalisering, verduurzaming, globalisering of robotisering van bedrijfsprocessen. In Noord-Limburg ontstaat druk op grootschalige kavels die met name gebruikt worden door logistieke bedrijven die de corridor van Rotterdam/Antwerpen naar het Ruhrgebied willen benutten. Dit vraagt om het maken van keuzes, ook omdat niet alle logistieke bedrijven evenveel toegevoegde waarde leveren aan onze economische structuur.

Winkelgebieden

De Limburgse detailhandelsector is een belangrijke sociaaleconomische sector, met € 7,3 miljard consumentenbestedingen, (50.000 banen en 5.960 winkels met een totale oppervlakte van 1.997.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak). Limburg heeft echter teveel winkels. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

E-commerce is de grootste drijver van groei. De toekomst van online retailers is onzeker door de hoge logistieke kosten, die vaak niet worden verhaald op de klant. Veel grote spelers zijn dan ook bezig met een herinrichting van hun logistieke proces. Er zijn veel manieren waarop dat kan en hiervoor is steeds maatwerk vereist.

Limburg moet rekening houden met een verdere afname van winkelaanbod in alle lagen van de detailhandelstructuur. Daar ligt een opgave voor zowel de overheid als voor vastgoedeigenaren, beleggers en ondernemers. De uitkomsten van het Koopstromenonderzoek Limburg (KSOL) kunnen daarbij helpen.

Behoeftewinkelverkoopvloeroppervlakte

De Provinciale Omgevingsvisie (POVI) schetst de provinciale ambities ten aanzien van onder meer detailhandel. De provincie streeft naar genoeg en kwalitatief goede ontwikkelruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven (waaronder detailhandel) in winkelgebieden. De Limburgse detailhandels-sector is een belangrijke sociaaleconomische sector. Limburg heeft echter te veel winkels en daarom is het de verwachting dat het aantal winkels de komende jaren flink reduceert. De centrale opgave is een groei

in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Ten aanzien van winkelgebieden maakt de provincie de volgende keuzes. Steunen en stimuleren van gemeenten bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in steden en landelijke kernen. Behouden en versterken van de kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplekken. Een goede balans vinden tussen het winkelaanbod in de verschillende type winkelgebieden. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van steden is geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.

De Limburgse principes

We zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden.

Als we hierin afwegingen maken, doen we dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.

Afweging

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 13 kwalitatieve (levensloopbestendige) woningen, waarin een behoefte bestaat, en een supermarktlocatie. Binnen de bestaande bebouwing zijn reeds drie woningen gelegen. Per saldo worden derhalve 10 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 4.1.2. Hieruit blijkt dat voor wat betreft de

supermarktlocatie aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan. Onderhavige woningbouwontwikkeling past daarmee binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Zoals benoemd zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

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

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken economie

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Artikel 2.4.3. Detailhandel

De basisafspraken en spelregels uit het POL2014, in lijn met de Ladder voor Duurzame verstedelijking, zijn door de regio uitgewerkt in de regionale visie Detailhandel en vormen de basis voor het (in

het veelal nog uit te werken) gemeentelijk beleid. De POL-uitwerking Detailhandel is in juni/juli 2017 door alle gemeenteraden vastgesteld.

De vastgestelde 'regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg' vormt de formele basis voor de regionale samenwerking op het gebied van detailhandel. De gemeenten verplichten zich om de in de uitvoeringsparagraaf (van de detailhandelsvisie) opgenomen regionale en lokale acties conform planning uit te voeren.

Gemeenten en provincie werken voor 1 januari 2018 de rol en positie van de bestaande ambtelijke RPO's uit voor de thema's bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. De afstemming tussen de bovenregionaal verzorgende centra (zowel binnen als buiten de provincie) is ook van groot belang voor een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. De regionale detailhandelsvisie voorziet niet in deze afstemming. In samenspraak met betrokken regio's/gemeenten zal de provincie de bovenregionale afstemming organiseren. De provincie spant zich in om samen met de regio de kwaliteit en betrouwbaarheid van de winkelmonitor in stand te houden. De regionale afstemming voor het onderhavige planvoornemen heeft reeds plaatsgevonden en het voornemen is (sub-)regionaal afgestemd. Tevens is er een saldering uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke effectenanalyse. Deze is reeds aan bod gekomen in paragraaf 4.1.2.

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Afweging

De verantwoording aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling is reeds opgenomen in paragraaf 4.1.2. Het besluitgebied ligt niet binnen milieubeschermingsgebieden of binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerking-treding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'Landelijke ker-
nen'. Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omge-
vingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrij-
ven:



- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

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

Afweging

Binnen het gebied 'Landelijke kernen' zijn de gronden onder andere bestemd voor detailhandel en wonen. In deze toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de supermarkt en de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Genep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

De gemeente Peel en Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Genep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Een van de centrale opgaven in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Daarnaast bestaat de wens om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt: In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 13 woningen binnen de kern van Panningen in de nabijheid van diverse voorzieningen. Daarnaast worden er met de onderhavige ontwikkeling zelf ook voorzieningen in de nabijheid van het centrum gerealiseerd. Het programma betreft een mix van koop- en huurwoningen in het goedkope tot middeldure segment, waaronder levensloopbestendige woningen voor ouderen. Op grond van het regionale beleid mogen woningen in principe enkel worden toegevoegd in de kernen, waarbij gekeken dient te worden naar koppelkansen. Onderhavig initiatief gerealiseerd binnen de kern van Panningen. Daarnaast is er aandacht voor de huisvesting

van ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling is geschikt voor starters en ouderen en geeft hiermee invulling aan. Gelet hierop is het initiatief in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'.

4.3.2 Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

Het regionale detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Noord-Limburg. Het doel is om adequaat in te spelen op ontwikkelingen en trends in de markt, zodat een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat in stand kan worden gehouden. Dit is van belang voor een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor de consument: consumenten dienen te beschikken over een kwantitatief én kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod.

Vertrekpunt

Het vertrekpunt van de regionale detailhandelsvisie is het Provinciaal Ontwikkelingsplan 2014 (POL2014), daarin zijn enkele thematische principes beschreven, namelijk dat:

- In principe géén nieuwe solitaire c.q. verspreid gelegen winkels en winkelgebieden worden ontwikkeld/gerealiseerd.
- Winkels niet thuis horen op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen (volumineus) die zich lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen plaatsvinden in, of direct aansluitend aan, bestaande winkelgebieden.

Daarnaast is het POL2014 opgenomen dat, ondanks dat er geen behoefte is aan kwantitatieve groei, stilstand geen optie is. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Met andere woorden nieuwe detailhandelsinitiatieven dienen op de goede plek gerealiseerd te worden. Het POL2014 blijft van kracht totdat de omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden.

Doel

Met POL2014 als vertrekpunt kan het doel dat we nastreven met de regionale detailhandelsvisie als volgt worden omschrijven:

Adequaat inspelen op ontwikkelingen en trends in de markt zodat we een gezond en gedifferentieerd Winkelklimaat in stand kunnen houden.

Belang

Het in stand houden van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat is van belang om bij te dragen aan/ het versterken van:

- een gezond ondernemersklimaat (economische doelstelling): het creëren van omstandigheden voor de huidige en toekomstige detailhandelondernemingen waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Een ondernemer dient daarbij ook de ruimte te krijgen om te ondernemen. Dit heeft ook een positief effect op de werkgelegenheid.

- een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau voor consumenten(sociaal-maatschappelijke functie): de consument dient te beschikken over een in kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels. Dit alles op aanvaardbare afstand van de woonomgeving. Dit heeft ook een positief effect op het behoud en de versterking van de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Een aantrekkelijk (winkel)centrum heeft ook een belangrijke toeristische en/of culturele functie.
- een goede ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik, bijvoorbeeld door het terugdringen van leegstand (ruimtelijke doelstelling).

Vertaling naar onderhavige ontwikkeling

Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Uitbreiding en modernisering van Aldi speelt nadrukkelijk in op de hedendaagse consumentenbehoefte en draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de supermarkt. Tevens is regionale instemming vereist nu de beoogde uitbreiding groter is dan 1.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo). Het aantal bvo m² van de bestaande detailhandelsvestiging (Snuffelshop) mag worden gesaldeerd met het m² aan toekomstig bvo van de supermarkt. Tot slot dient er conform dynamisch voorraad beheer op enige wijze saldering plaats te vinden.

Afweging

Al met al past de gehele ontwikkeling binnen het regionale beleid. Er is namelijk sprake van de realisatie van een toekomst bestendige winkel, mogelijke leegstand wordt teruggedrongen en er wordt een aantrekkelijk winkelgebied gecreëerd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen

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

1. kleinschalige en diverse woonmilieus;
2. herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
3. goede bereikbaarheid;
4. innovatie en gebondenheid.

Kenmerkend voor het woonmilieu in Panningen is de nabijheid van een groot aantal voorzieningen. Panningen heeft een dorpse woonsfeer rondom een centrum met soms een wat stedelijke allure. Inzet

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

In Panningen is de verwachting dat de gezinswijken van twintig jaar geleden, die op dit moment een lichte vergrijzing laten zien, op termijn eveneens een duidelijke mix van bewoners laten zien. De bereikbaarheid van voorzieningen vanuit deze wijken, waaronder de winkels, scholen, medische voorzieningen en sportaccommodaties zijn daarmee belangrijk.

Afweging

De wijken ter plaatse van de Raadhuisstraat en Patersstraat liggen in dat opzicht bijzonder strategisch; een centrum (semi-stedelijk) woonmilieu met tevens andere voorzieningen, binnen het centrum van Panningen, (op loopafstand) binnen handbereik.

4.4.2 Kaderstelling Ruimte en Economie

In november 2017 is de notitie 'Waardenoriëntatie en kaderstelling' voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld.

De gemeente Peel en Maas wil bijdragen aan het goede leven binnen de gemeente. Bij alles wat de gemeente doet is een drietal kernwaarden leidend, namelijk zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. Met deze kaderstelling vindt een herijking plaats van de programma's van de thema's ruimte en economie en de uitvoeringsafspraken.

De crisis heeft partijen (overheid, ondernemers, inwoners) geleerd naar mogelijkheden te zoeken. Het denken en doen niet te laten bepalen door automatismen en belemmerende regels, niet te stoppen bij overheidssturing maar juist mee te werken in interactie en in partnership. De gemeenschap heeft behoefte aan ruimte om zelf initiatieven te ontwikkelen. De gemeente heeft in dat verband een faciliterende rol.

Middels expertgesprekken zijn richtinggevende waarden gedestilleerd:

- van Individueel naar Samen;
- van omgevingskwantiteit naar Omgevingskwaliteit;
- van Lineair naar Circulair;
- van Gesloten naar Open;
- van Consumenten naar Beleven;

- van beheersen naar ruimte geven en vertrouwen;
- van overheidssturing naar omgevingssturing.

Per 'waarde' zijn omgevingsdoelen vastgesteld om de waarden inhoud te geven. De waarden en bijbehorende omgevingsdoelen bepalen de richting voor de toekomstige Omgevingsvisie en geven tevens inhoud voor de programmadoelen van de gemeentelijke begroting. Voor het thema Ruimte betreft het dan de programma's 1.1 'Vitale leefomgeving' en 1.2 'Beheer fysieke leefomgeving'.

Voor de onderhavige ontwikkelingen is binnen het thema ruimte het navolgende programmadoel relevant

Waarden en kwaliteiten

Het goede wat er is moet worden gekoesterd en daarnaast moet ruimte worden geboden met het oog op overmorgen. Hierbij gelden de volgende algemene beleidsdoelstellingen:

- Ondersteun de beweging om de identiteit van de dorpen en de herkenbare historische landschappen te behouden en te versterken
- Benut bestaande bebouwing en stuur aan op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is, dient zorg te worden gedragen voor hetgeen achterblijft
- Er dient op een duurzame, bewuste wijze om te worden gegaan met de fysieke leefomgeving waarbij de diversiteit daarvan wordt gekoesterd
- Tussen de verschillende functies en waarden dient een goede verbinding en balans te bestaan

Bedrijvigheid in balans met omgeving

Samen met de samenleving wordt gewerkt aan de beweging dat bedrijvigheid duurzaam in balans is met de omgeving. In dat kader zijn een tweetal uitvoeringsafspraken gemaakt:

- Zorg voor een goede verbinding en balans tussen economische en ruimtelijke waarden.
- Oog voor de transitie in het landelijk gebied

Afweging

Het betreft hier de realisatie van een supermarkt en woningen binnen bestaand 'centrumgebied'. Door middel van het onderhavig planvoornemen zal worden voorzien in een goede verbinding en -balans tussen economische- en ruimtelijke waarden. Daarnaast is er oog voor de transitie in het landelijk gebied. Het onderhavige initiatief voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de kaderstelling Ruimte en Economie. De kaderstelling ruimte en economie vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.4.3 Beleidsregel woningbouwverzoeken 2018

De beleidsregel woningbouwverzoeken 2018 (vastgesteld op 4 juni 2018) houdt in dat alle nieuwe aanvragen voor woningbouwverzoeken op locaties waar dit nu planologisch niet geregeld is en sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de in de structuurvisie Noord-Limburg bij name genoemde woningbouwaantallen, worden afgewezen, tenzij het verzoek voldoet aan bepaalde voorwaarden. Een van die uitzonderingen zijn verzoeken die een maatschappelijke meerwaarde hebben doordat ze een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen. Het initiatief moet daarbij voldoen aan vier principes:

- Juiste plek: draagt bij aan leefbaarheid door leegstand te herstructureren dan wel aan een verbetering van de ruimtelijke structuur;
- Juiste type: het betreft een programma dat maatschappelijk nodig is (bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, starters, 1 en 2 persoonshuishoudens, zorgvragers, statushouders en arbeidsmigranten);
- Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig;
- Anderszins sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Afweging

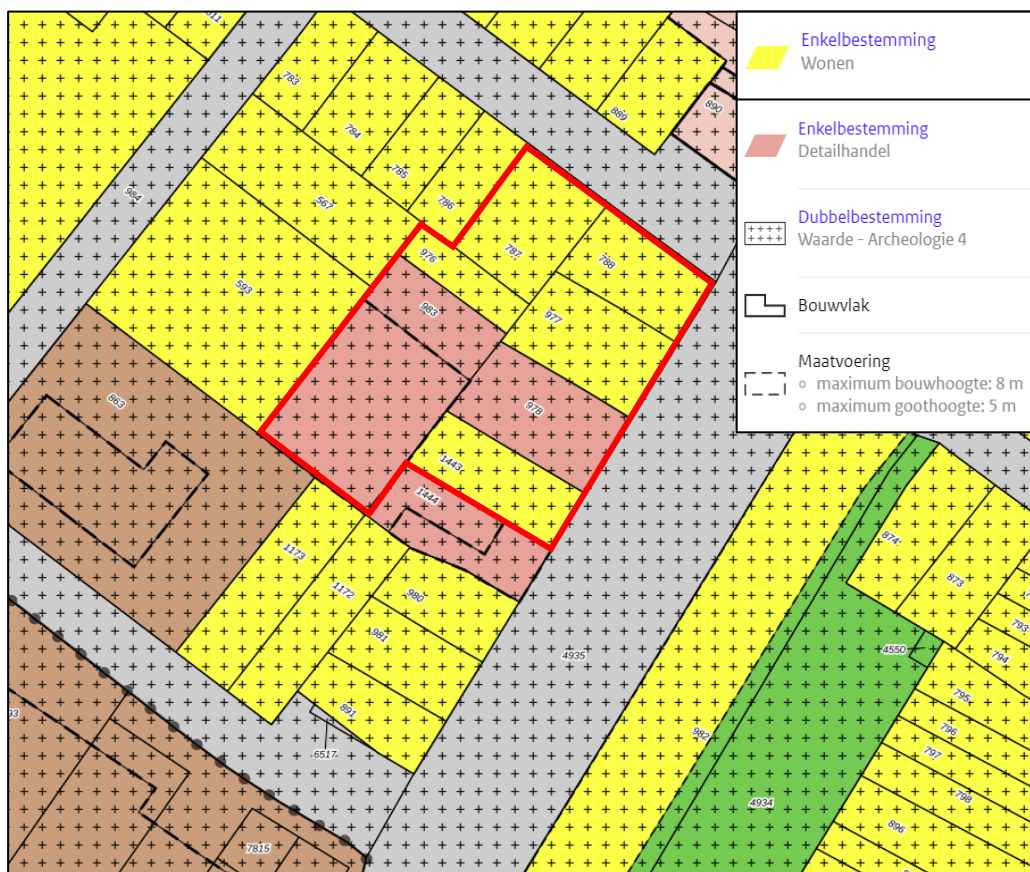
Het project is gelegen in de kern van Panningen, op een locatie waar het bijdraagt aan de leefbaarheid en de ruimtelijke structuur (door het herstructureren van het voormalige bedrijfsgebouw).

Door de wijze waarop de woningen worden gepositioneerd en vormgegeven wordt een logische invulling van het plangebied gecreëerd; kortom, het project ligt op de juiste plek. Het project is daarnaast gericht op een goede balans tussen wat maatschappelijk noodzakelijk is, en is daarmee van het juiste type. Het project voorziet in totaal 13 appartementen op een locatie welke als herstructureringslocatie, dan wel inbreidingslocatie moet worden gekwalificeerd. De oude bedrijfs- en woonbebouwing wordt geheel gesloopt en erfverharding verwijderd, zodat het geheel kan plaatsmaken voor woonbebouwing en nieuwe voorzieningen waardoor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving positief beïnvloed wordt. De maat en schaal van de beoogde woningen sluit goed aan op de omliggende bebouwing en past in de landelijke omgeving.

Vooralsnog zal, in het kader van onderhavige omgevingsvergunningprocedure ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan, in de af te sluiten anterieure overeenkomst een voorwaarde worden opgenomen welke voor een voldoende verankering van de kwaliteit van het plan zorgt. Of met het project ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening in milieutechnische zin, zal aan de orde komen in hoofdstuk 5. Daar zal worden geconcludeerd dat dat inderdaad het geval is. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de beleidsregels Woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018.

4.4.4 Dubbelkern Helden-Panningen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013). Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de enkelbestemmingen 'Detailhandel' en 'Wonen'. Tevens kent de locatie de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. In gedeelten van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen een maximale goot-en bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 5 en 8 meter.



Figuur 10. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' ligging plangebied rood omlijnd

Het initiatief (een Aldi supermarkt met 13 appartementen) is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan. Op de gebieden met een enkelbestemming detailhandel is het enkel toegestaan om een supermarkt te realiseren op gronden met de functieaanduiding 'supermarkt'. Deze aanduiding bezit het perceel niet.

Daarnaast zal de supermarkt gedeeltelijk op gronden met de enkelbestemming wonen worden gerealiseerd. Deze enkelbestemming laat de realisatie van een supermarkt met woningen niet toe. Ten slotte

ligt een groot gedeelte van het toekomstig initiatief buiten het bouwvlak en worden de maximale bouw en goothoogte van respectievelijk 8 en 5 meter met het beoogde planvoornemen overschreden.

Afweging

Kortom, het onderhevig initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

4.4.5 Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Binnen het plangebied vigeert tevens het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernota Peel en Maas” vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas op 19 juni 2018. In het vigerende ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ zijn de parkeerregels en specifieke gebruiksregels opgenomen welke ook voor onderhavig planvoornemen gelden. In het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ is onder artikel 2.2 onder i het volgende opgenomen:

‘De regels inzake parkeernormen van de bestemmingsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, worden verwijderd en vervangen, en voor zover nog niet aanwezig aangevuld, door de regels zoals opgenomen in artikel 4’.

In de betreffende Bijlage 1 van het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ wordt ook het bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden – Panningen’ vermeld. Het artikel 4 van het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ is dus ook van toepassing op het bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden – Panningen’.

Afweging

Artikel 4 uit het ‘Parapluplan Parkeernota Peel en Maas’ betreft de van toepassing zijnde parkeerregels met specifieke gebruiksregels welke nu ook voor onderhavig planvoornemen gelden. Dit houdt in dat de parkeerbehoefte moet worden bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen, momenteel bekend als ‘Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018’. Voor onderhavig planvoornemen is dit verder uitgewerkt in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

5 ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Toetsing

In het kader van een bestemmingswijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzichtelijk gemaakt te worden. Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van woningbouw op gronden die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd als 'Detailhandel' en 'Wonen'.

Er zijn reeds verkennende bodemonderzoeken (NEN5740) uitgevoerd voor de percelen aan de Raadhuisstraat 138⁴ en Patersstraat 24/26 en Raadhuisstraat 132/136⁵. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

⁴ SGS Search Ingenieursbureau, *Verkend bodemonderzoek Raadhuisstraat 138 te Panningen*, projectnummer: 25.23.00003, d.d. 6 februari 2023.

⁵ SGS Search Ingenieursbureau, *Verkend bodemonderzoek Patersstraat 24/26 en Raadhuisstraat 132/136 te Panningen*, projectnummer: 25.22.00116, d.d. 13 april 2022.

Bodem

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese '*niet verdachte locaties*' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Raadhuisstraat 138

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan de ontwikkeling van de locatie.

Patersstraat 24/26 en Raadhuisstraat 132/136

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat met betrekking tot de aangetroffen bodemverontreinigingen, het niet waarschijnlijk is dat bij voortzetting van het huidige gebruik kosten dan wel aansprakelijkheden bestaan die aan de huidige eigenaar zijn toe te schrijven. De eventuele risico's van de aangetroffen bodemverontreinigingen worden met het oog op de voorgenomen eigendomstransacties als beperkt ingeschat. De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als bij het toekomstige gebruik geen belemmering.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er aanwijzingen zijn dat een ondergrondse opslagtank aanwezig is nabij de bestaande detailhandel. Hier is ten tijde van het verkennend bodemonderzoek geen specifiek onderzoek naar uitgevoerd, omdat de mogelijke aanwezigheid toen nog niet bekend was. Aanbevolen wordt om, bijvoorbeeld door middel van vrijgraven, te bevestigen dat er een ondergrondse opslagtank is gelegen. Vervolgens wordt aanbevolen om een aanvullend verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de tank uit te voeren, waarbij de hypothese VEP-OO (plaatselijke bodembelasting, ondergrondse tank) gehanteerd dient te worden. Op die manier kan worden bepaald of de aanwezige ondergrondse tank een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt.

Er is door Aeres een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van een ondergrondse opslagtank. De resultaten worden hieronder kort behandeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanvullend bodemonderzoek

De aanwezigheid van een ondergrondse tank ter plaatse en nabij het tijdens het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is niet bevestigd. Er is daarom geen aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische conditie van de grond en het freatisch grondwater.

Conclusie

De aangetroffen bodemverontreinigingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt zowel bij het huidige- als bij het toekomstige gebruik geen belemmering. De aanwezigheid van een mogelijke ondergrondse opslagtank is onderzocht maar er is gebleken dat er geen aanwezig is nabij de bestaande snuffelshop.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Toetsing

De voorliggende woningen betreffen geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Vanuit geluidhinder van wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterrein moet zo- doende verantwoord worden dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van een 50 km/uur-weg. In het kader van de Wet geluidhinder is formeel een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In de omgeving zijn verder geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen waarvan de onderzoekszone tot het plangebied reikt.

Door Kragten is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁶

Wegverkeerslawaaï

Aangezien het plan niet is gelegen binnen de geluidzone van wegen, is de Wet geluidhinder niet van toepassing, maar wordt deze als afwegingskader gebruikt. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven. Conform Wet geluidhinder De berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Raadhuisstraat bedraagt 48 dB. De geluidbelasting van de Patersstraat bedraagt 50 dB (inclusief aftrek)..

⁶ Kragten, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Raadhuisstraat / Patersstraat te Panningen*, rapportnummer: 20230526-BRO165-AKO-WVL 1.0, d.d. 26 mei 2023.

De gecumuleerde ongecorrigeerde geluidbelasting door het wegverkeer (inclusief 30 km/uur-wegen) bedraagt maximaal 56 dB. Teneinde een binnenniveau van 33 dB te garanderen, zal de gevelgeluidwering minimaal 22 dB moeten bedragen. Gezien het bovenstaande zal – wat het aspect wegverkeerslawaai betreft – ter plaatse van de te realiseren appartementen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Nu er geluidsproducerende inrichtingen mogelijk worden gemaakt in een woonwijk is een nadere beschouwing noodzakelijk van de effecten van de inrichting op de omgeving. Dit betekent dat de akoestische effecten van de toekomstige supermarkt onderzocht dienen te worden. Door Kragten is derhalve een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁷

De supermarkt is een type B inrichting waarvoor een meldingsplicht geldt overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vanuit het Activiteitenbesluit geldt conform artikel 1.11 voor supermarkten geen directe plicht om een akoestisch onderzoek te overleggen. Het bevoegd gezag heeft bij brief verzocht aan te tonen dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving. De geluidbelastingen worden beoordeeld conform de regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) ter plaatse van de geluidgevoelige objecten (woningen / appartementen) bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 65, 65 en 57 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Uit het bovenstaande volgt dat op basis van worst-case uitgangspunten voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer gerespecteerd.

Het aspect verkeersaantrekkende werking vormt geen belemmering voor het accepteren van de melding. Gezien het bovenstaande vormen de akoestische consequenties van de voorgenomen activiteiten geen belemmering voor het accepteren van de melding.

Warmtepompen

De buitenunits van de woningen zijn voorzien op het plattedak van de woningen. zie hieronder indicatief met rode rechthoek aangegeven.

Omdat dakplaat doorsteekt en enigszins zorgt voor afscherming van het geluid verwachten we geen problemen dat de buiten units teveel lawaai produceren op de kozijnen van de onderliggende woningen.

⁷ Kragten, *Akoestisch onderzoek Industrielawaai Raadhuisstraat / Patersstraat te Panningen*, rapportnummer: 20231205-BRO165-RAP-AKO-IL 3.0, d.d. 5 december 2023.

Gezien de situatie zal voldaan worden aan de geluideisen. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat de exacte geluidsbelasting op een later moment aangeleverd zal worden voordat de warmtepompen worden geplaatst.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormen de akoestische consequenties van de voorgenomen activiteiten geen belemmering voor het accepteren van de melding.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn 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 project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de voorgaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1099
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Toetsing

Regeling NIBM

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van 13 woningen en een supermarkt. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen en bedrijfslocaties gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de vestiging van de beoogde functie. Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie PM_{2,5} in 2023 ter plaatse tussen de 6 en 8 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 14 en 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Afweging

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

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, het 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 het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (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. Het groepsrisico neemt slechts beperkt toe waardoor onze advisering zich richt op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het initiatief. Doordat de afstand ten opzichte van de transportassen groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering.

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn, ter bescherming van de gebruikers van het besluitgebied.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

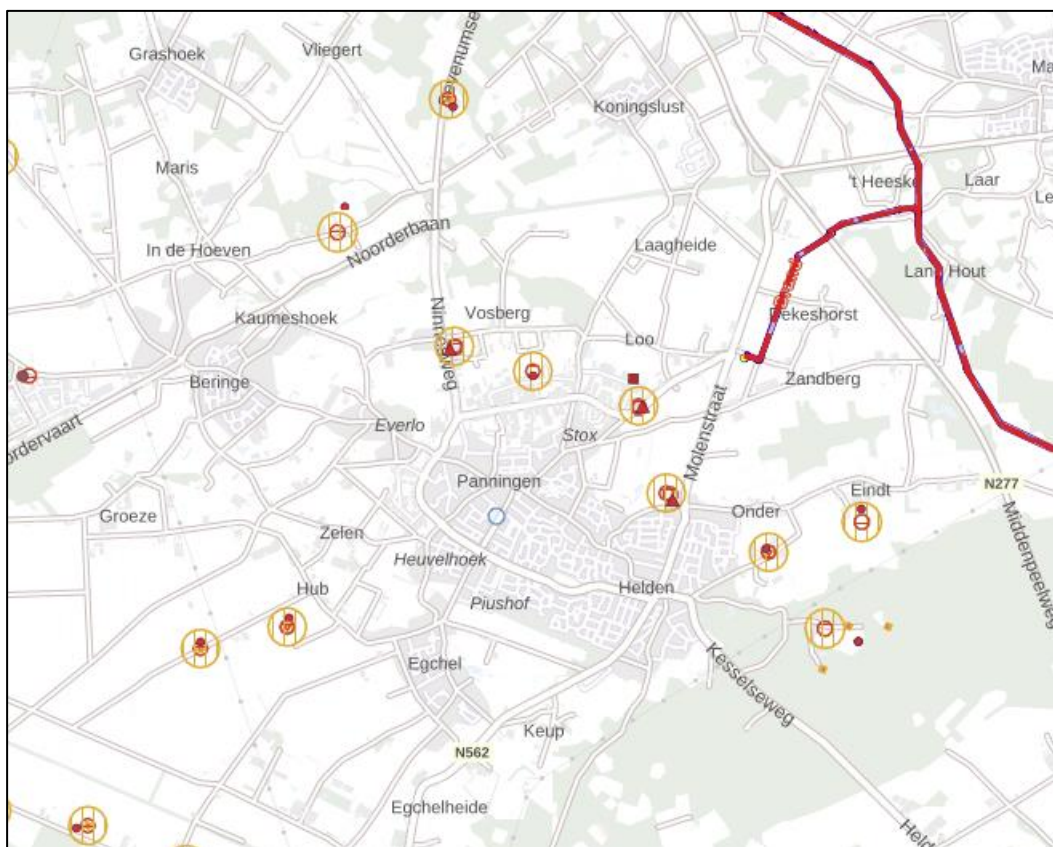
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het I-PO is een risicokaart opgesteld. Onderstaand is een uitsnede opgenomen van het plangebied met daarop alle gevaarlijke inrichtingen buisleiding en transportroutes.



Figuur 11. Uitsnede risicokaart (bron: www.atlasleefomgeving.nl) ligging plangebied blauw omlijnd

Inrichtingen

Zoals te zien op de uitsnede zijn in de wijde omgeving van het plangebied geen inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De meest dichtstbijzijnde inrichting betreft een inrichting op circa 1,4 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het betreft een Tankstation / Garage Mertens met een LPG-vulpunt. Hiervoor geldt een richtafstand met een invloedsgebied van 150 meter rondom het vulpunt. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De meest dichtstbijzijnde transportroute ligt ongeveer op circa 5,4 kilometer ten noorden van het plangebied. Het betreft de autosnelweg A67: afrit 35 (Somerens) - afrit 38 (Helden). Het plangebied valt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze weg.

Buisleidingen

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied tot aan het plangebied reikt. De meest dichtstbijzijnde buisleiding ligt op een afstand van ongeveer 2,4 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Het betreft een aardgasleiding van de Gasunie (A-520-

13). Deze heeft een uitwendige diameter van 114 mm en een werkdruk van 6620 kPa. Er geldt een afstand van 60 meter ten aanzien van de 1%-letaliteitsgrens. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

5.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- Categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeers aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 1. in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 2. in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 3. in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 4. met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Toetsing

Door Kragten is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁸

⁸ Kragten, *Quickscan bedrijven en milieuzonering Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen*, rapportnummer: 20230525-BRO165-RAP-BMZ 1.0, d.d. 25 mei 2023.

De beoogde woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De woningen betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie, bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert. De beoogde supermarkt is daarentegen wel een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Deze zal worden meegenomen bij de onderhavige quickscan.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstand van de omliggende bestemmingen "maatschappelijk", "detailhandel" en "centrum" 0 meter bedraagt, waarmee sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat. Ook voor de te realiseren detailhandel binnen het plangebied geldt een richtafstand van 0 meter, waardoor ook voor de milieubelasting naar de omgeving alsmede naar de beoogde appartementen boven de supermarkt, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de bestemmingswijziging is derhalve niet noodzakelijk. Wel kan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd in het kader van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Algemeen

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.

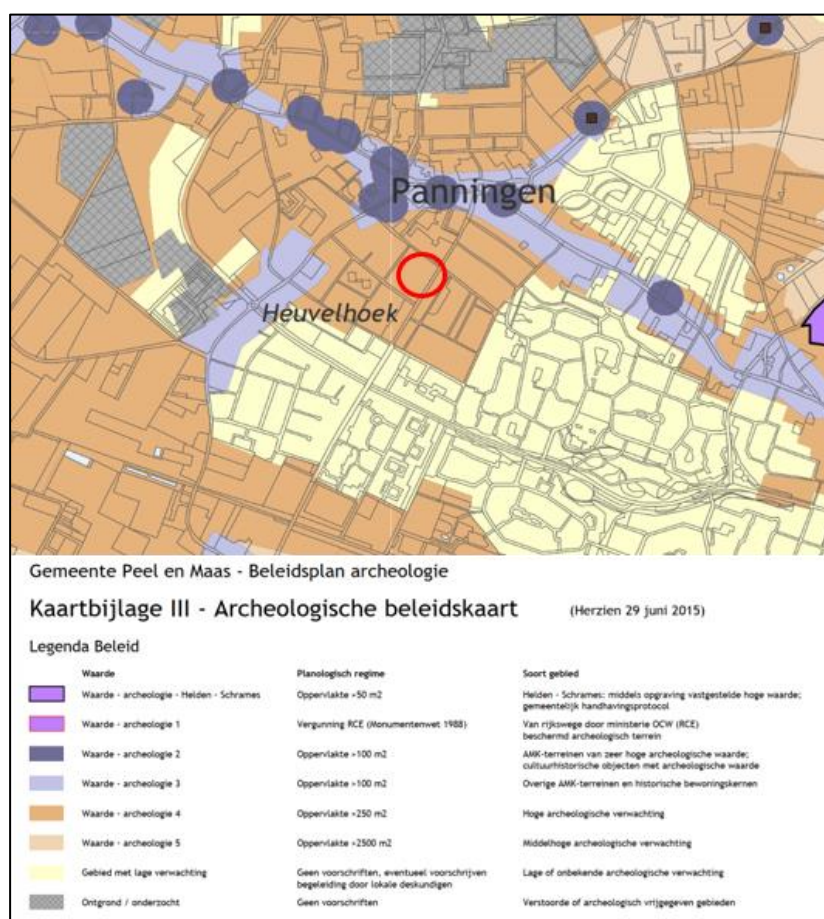
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Peel en Maas (2015) in een zone Waarde–Archeologie 4 (Hoge archeologische verwachting). Binnen het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” (vastgesteld 2013) geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv.



Figuur 12. Uitsnede archeologische beleidskaart Peel en Maas

Toetsing

Door Aeres is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.⁹ Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het grootste deel van het plangebied bestaat uit (deels) intacte zwarte hoge enkeerdgronden. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting, middelhoog voor laat-paleolithicum, wordt bijgesteld naar hoog. De middelhoge verwachting voor zowel het mesolithicum als voor het neolithicum tot en met de nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd. Het eerste mogelijk aanwezige niveau bevindt zich op circa 20 centimeter onder maaiveld (een buffer van 30 centimeter in acht nemend). Het tweede verwachte aanwezige archeologische niveau (laat-paleolithicum B) bevindt zich op circa 75 centimeter onder maaiveld (een buffer van 30 centimeter in acht nemend). De voorgenomen werkzaamheden kunnen een negatief impact hebben op de eventueel aanwezige archeologische resten.

Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas). Het plan van aanpak van het PvE is reeds opgesteld en gedeeld met de gemeente. Het PvE wordt momenteel uitgevoerd. De huidige archeologische dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd totdat het PvE met positief gevolg is afgerond en de gronden mogelijk worden vrijgegeven. In dit kader is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Conclusie

De voorgenomen werkzaamheden kunnen een negatieve impact hebben op de eventueel aanwezige archeologische resten. Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats met een optie voor een directe doorstart. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Peel en Maas).

5.2.2 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het besluitgebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze

⁹ Aeres, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Raadhuisstraat-Patersstraat te Panningen, rapportnummer: AM23070, d.d. 27 november 2023.

aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen.

Toetsing

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er binnen het besluitgebied en directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden in het geding komen. Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de POVI 2021. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die- ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro- vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd in het plan- gebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Soortenbescherming

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in en direct rond het plange- bied is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, sloop buiten broedsei- zoen). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescher- ming worden overtreden.

Er zijn mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze alge- mene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Limburg. Verder is er een kans op het voorkomen van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes) en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluwen). Effecten op vleermuizen en vogels met vaste rusten verblijfplaatsen kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is geadviseerd om een gerichte veldinventarisatie uit te voeren naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels met vaste rust- en

¹⁰ Adviesbureau Mertens B.V., *Quickscan Beschermde planten- en diersoorten Aldi te Panningen*, rapportnummer: 2022.4126, d.d. augustus 2022.

verblijfplaatsen. Pas na afronding van deze aanvullende inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Er is in het kader van het onderhavige planvoornemen derhalve een veldinventarisatie naar vleermuissoorten en vogels uitgevoerd.¹¹ De resultaten hiervan worden hieronder kort behandeld. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in en direct rond het gebied gewone dwergvleermuizen vliegen en foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen zijn niet aangetroffen. Overige vermeldenswaardige vogels komen niet voor in het plangebied. Daarnaast gaan met de sloop van de woning aan de Raadhuisstraat te Panningen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus verloren. Op grond hiervan is een ontheffing Wet natuurbescherming vereist voor de huismus voor aanvang van de werkzaamheden. Een ontheffingsaanvraag dient samen te gaan met mitigerende en compenserende maatregelen. Er is reeds een ontheffingsaanvraag met betrekking tot de Wet natuurbescherming ingediend. Deze loopt momenteel nog. Indien er een ontheffing wordt verkregen zal deze te zijner tijd worden toegevoegd aan de stukken van het onderhavige bestemmingsplan.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hiermee rekening gehouden te worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Grote Peel' bevinden zich op de dichtstbijzijnde punten, respectievelijk op circa 7,0 kilometer en circa 8,8 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is wel een toename van stikstofuitstoot te verwachten. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

¹¹ Adviesbureau Mertens B.V., *Veldinventarisatie vleermuizen en vogels Aldi te Panningen*, rapportnummer: 2022.4155, d.d. oktober 2023.

Door BRO is derhalve een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks-, als de aanlegfase. De resultaten hiervan worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.¹² Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk.

Houtopstanden

Er zijn binnen het plangebied geen houtopstanden aanwezig. Een nadere toetsing op dit onderdeel kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Het veldonderzoek naar de vleermuizen wordt op dit moment uitgevoerd. Daarnaast is reeds een aanvang gemaakt met het verplaatsen van de huismussen.

5.4 Leidingen en infrastructuur

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.5 Lichthinder

Er zijn veel bronnen van lichthinder en/of kunstlicht. Dit kan negatieve effecten hebben voor omwonenden en voor de natuur. Vaak komt de overlast door verlichte sportvelden, gevel- of reclameverlichting, bedrijfs- en parkeerterreinen of schijnwerpers tegen inbraak of bij evenementen. Kunstmatig licht kan het welzijn van de mens beïnvloeden.

Wet- en regelgeving

In Nederland bestaat er geen specifieke regelgeving rond lichthinder. Omdat een officiële wetgeving ontbreekt, is het vormen van een uniform beleid op nationaal niveau erg lastig. De twee belangrijkste wetten rondom lichthinder zijn de Wet natuurbescherming en het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit geeft voorschriften voor twee activiteiten;

¹² BRO, AERIUS-berekening Aldi Panningen, projectnummer: P06436, d.d. 8 november 2023.

- kunstlicht in de tuinbouw bij kassen
- verlichting bij sportvelden

Voor de rest van de activiteiten regelt het Activiteitenbesluit lichthinder op grond van de zorgplicht. In een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming kunnen voorschriften worden opgenomen om lichthinder te voorkomen. De richtlijnen van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) kunnen als uitgangspunt worden gehanteerd voor het beoordelen van lichthinder. Ze geven ook handvaten voor de handhaving.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet is lichthinder een thema dat de gemeenten moeten afwegen. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Het huidige Activiteitenbesluit vervalt. Het Besluit Activiteiten Leefomgeving (BAL) vervangt het Activiteitenbesluit. In het BAL zijn regels voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen (artikel 4.790) overgenomen. De regels over het gebruik van verlichting bij sportvelden komen niet terug in BAL.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL) zijn ook geen regels over lichthinder opgenomen. Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat wel specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het BAL. De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels in de omgevingsplannen van de gemeenten terecht komen.

Toetsing

Voor het onderhavige planvoornemen geldt dat er mogelijk lichthinder kan ontstaan van in- en uitrijdend verkeer vanuit de (ondergrondse) parkeergarage. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving behoeft de verwachte hoeveelheid lichthinder niet onaanvaardbaar te worden geacht. Indien na realisatie van het planvoornemen blijkt dat er sprake is van (onaanvaardbare) lichthinder, zal initiatiefnemer met omwonenden hierover in gesprek treden en in dat geval maatregelen treffen om de lichthinder zo veel als mogelijk te beperken.

Conclusie

Voor wat betreft 'lichthinder' worden er geen belemmeringen verwacht voor het onderhavige planvoornemen.

5.6 Verkeerskundige aspecten

Algemeen

De beoogde ontwikkeling van 13 woningen en de supermarkt heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg, die wordt berekend op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het soort/type woningen.

Door Movares is een quickscan verkeersgeneratie uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.¹³

Ten behoeve van het planvoornemen wordt rekening gehouden met het navolgende programma. Hierin is zowel de huidige, als de toekomstige situatie opgenomen

Programma	Omvang	Verkeersgeneratie	Parkeerbalans
Huidig			
Winkel	693 m ²	Buurt- en dorpscentrum	Detailhandel
Woningen	3 woningen	Koop, huis, vrijstaand	Woonhuis
Toekomstig			
Supermarkt	1.563 m ²	Fullservice supermarkt	Supermarkt
Appartementen	8 woningen	Koop, appartement, midden	Appartement/studio
Maisonnette	4 woningen	Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	Appartement/studio
Bovenwoning	1 woning	Koop, appartement, duur	Appartement/studio

Verkeersgeneratie

Voor onderhavig planvoornemen is uitgegaan van onderstaande uitgangspunten:

Uitgangspunt	Toelichting
Verkeersgeneratie	CROW Publicatie 381
Parkeerbalans	Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018
Te hanteren norm	Kengetal Nota Parkeernormen t.b.v. parkeerbalans Gemiddelde t.b.v. verkeersgeneratie (o.b.v. Nota Parkeernormen) <i>Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt het gemiddelde aangehouden tussen de minimale en maximale kengetallen uit CROW381. Dit is gedaan omdat het gemiddelde overeenkomstig is met de kengetallen uit de Nota Parkeernormen (deze normen zijn ook de gemiddelden van CROW381). Er is immers een balans tussen parkeren en het verkeer wat gebruik kan maken van deze parkeerplaatsen (de verkeersgeneratie).</i>
Stedelijkheid	Weinig stedelijk (o.b.v. Nota Parkeernormen)
Ligging	Centrum (o.b.v. Nota Parkeernormen)
Omrekenfactor	1,11 [-] t.b.v. woon-programma 1,33 [-] t.b.v. niet-woon-programma (supermarkt, detailhandel, kantoor)
Beschikbaarheid parkeerplaatsen	Zie paragraaf 4.1

Op de locatie waar ALDI voornemens is om zich te vestigen bevinden zich nu 3 woningen en een winkelpand. Deze functies komen te vervallen, evenals de bijbehorende verkeersgeneratie. Het huidige programma genereert op een gemiddelde werkdag 513 motorvoertuigen.

¹³ Movares, Quickscan verkeersanalyse Aldi te Panningen, rapportnummer: X06-EB-HS-RAP-22008760, Versie 6, d.d. 13 december 2023.

Programma	Omvang	Eenheid	Kengetallen		Verkeersgeneratie	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Winkel	693 m ²	100 m ² BVO	36,2	67,5	251	468
Woning	3 woningen	Vrijstaand	7,5	8,3	23	25
Woning	1 woning	2-onder-1 kap	7,2	8,0	7	8
Motorvoertuigen per weekdag					281	501
Motorvoertuigen per werkdag					367	659
Gemiddeld aantal motorvoertuigen per werkdag					513	

Het toekomstig programma op deze locatie gaat uit van een fullservice supermarkt (ALDI) en 13 appartementen. Op basis van de kengetallen uit hoofdstuk 2, is de gemiddelde verkeersgeneratie 1.612 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. Voor het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie is eerst het huidige verkeer in mindering gebracht. Vervolgens is de toekomstige verkeersgeneratie opgeteld. Per saldo (toekomstig minus huidige) neemt het verkeer met 1.099 verkeersbewegingen per etmaal toe.

Programma	Omvang	Eenheid	Kengetallen		Verkeersgeneratie	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Supermarkt	1.563 m ²	100 m ² BVO	53	94,6	828	1.479
Appartementen	8 woningen	Woning	5,4	6,2	43	50
Maisonnette	4 woningen	Woning	3,7	4,5	15	18
Bovenwoning	1 woning	Woning	6,8	7,6	7	8
Motorvoertuigen per weekdag					893	1.555
Motorvoertuigen per werkdag					1.173	2.051
Gemiddeld aantal motorvoertuigen per werkdag					1.612	

De ontwikkeling van ALDI Panningen met 13 appartementen zorgt voor een toename van circa 1.100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit verkeer maakt hoofdzakelijk gebruik van de Raadhuisstraat en J. F. Kennedylaan om de ALDI te bereiken. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling de verkeersafwikkeling in het centrum van Panningen niet negatief beïnvloed.

De rotonde J. F. Kennedylaan / Raadhuisstraat kan het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling ALDI Panningen verwerken. Hier zijn geen doorstromingsknelpunten te verwachten. Dit geldt ook voor het kruispunt Raadhuisstraat – Patersstraat. De wachttijd op dit kruispunt is voor alle rijrichtingen acceptabel.

Op wegvakniveau zijn er vanuit verkeerskundig perspectief geen bijzonderheden geconstateerd ten aanzien van doorstroming en leefbaarheid. De Raadhuisstraat (tussen Patersstraat en J. F. Kennedylaan) kent een toename van verkeer (max. +42%) als gevolg van de ontwikkeling ALDI Panningen. Dit geldt ook voor de Patersstraat tussen Raadhuisstraat en de ingang van de ALDI. Deze intensiteiten passen binnen de geldende streefwaarden voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.

Parkeren

Gemeente Peel en Maas heeft voor alle plaatsen in haar gemeente één parkeernota (zie hoofdstuk 2). In de Nota Parkeernormen is per functie (hieronder 'programma') aangegeven wat de parkeernorm per eenheid is.

Voor de ontwikkeling ALDI Panningen is een theoretische parkeerbehoefte van 84 parkeerplaatsen. Deze behoefte gaat uit van een aanwezigheid van 100% voor alle functies tegelijkertijd. Om hiervoor te corrigeren is een parkeerbalans opgesteld.

Programma	Omvang	Eenheid	Kengetal	Parkeerbehoefte
Supermarkt	1.560 m2	100 m2 BVO	41	64
Appartementen	8 woningen	Woning	$1,6-0,3 = 1,3$	10
Maisonnette	4 woningen	Woning	$1,6-0,3 = 1,3$	5
Bovenwoning	1 woningen	Woning	$1,6-0,3 = 1,3$	1
Bezoekersparkeren	13 woningen	Woning	0,3	4
Theoretische parkeerbehoefte				84

Parkeerbalans

Om te corrigeren voor de aanwezigheid, voorziet de Nota Parkeernormen in aanwezigheidspercentages. Hierbij is tevens onderscheidt gemaakt tussen bewoners- en bezoekersparkeren. Gecorrigeerd voor de aanwezigheid heeft de ontwikkeling ALDI Panningen een maximale parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen op het drukste moment; een zaterdagmiddag.

Uitgaande van de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Peel en Maas is er een parkeerbehoefte van 75 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik. De zaterdagmiddag is maatgevend voor de parkeerdruk. De ontwikkeling voorziet in 70 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bezoekers (klanten ALDI, bewoners, en bezoekers van bewoners) kunnen ook gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen op de Raadhuisstraat. Uit een parkeerdrukmeting (april 2023 en oktober-december 2023) blijkt dat hier een restcapaciteit is van 6 parkeerplaatsen (tot dat de maximale bezetting van 85% wordt bereikt). De conclusie van deze quickscan is dat de ontwikkeling voorziet in de benodigde parkeercapaciteit door een combinatie van parkeren op eigen terrein (70 parkeerplaatsen) en openbare parkeerplaatsen (waarbij gebruik wordt gemaakt van 5 openbare parkeerplaatsen op de 6 beschikbare openbare parkeerplaatsen). De beoogde ontwikkeling leidt hiermee niet tot parkeerproblemen in de omgeving omdat de parkeerdruk onder de drempelwaarde van 85% blijft. Het parkeerterrein van de ALDI is voor bewoners altijd bereikbaar.

ALDI is voornemens om de bevoorrading van haar vestiging in Panningen te organiseren in de Patersstraat. De bevoorrading gebeurt middels het maatgevend voertuig; trekker-oplegger (vrachtwagen in de volksmond). Het toetsen van de rijcurve gaat uit van *niet-meedraaiende* assen van de oplegger. Dit is omwille van een robuust ontwerp. ALDI geeft aan altijd te bevoorraden met trekker-opleggers *met meedraaiende* assen.

Voor de bevoorrading van de ALDI wordt uitgegaan van 3 bevoorradingen per dag (6 vrachtbewegingen per dag). De aanrijdroute van de bevoorrading gaat via de Kerkstraat – Patersstraat2. Dit zorgt voor de meest veilige aanrijdroute gegeven de ligging van ALDI. Het vrachtverkeer moet op de Patersstraat achteruit het laaddok inrijden. Bij het verlaten van het laaddok rijdt de vrachtwagen richting de Raadhuisstraat om vervolgens de J.F. Kennedylaan op te rijden.

De toename van vrachtverkeer – als gevolg van de bevoorrading van de ALDI – vormt geen significante verslechtering van de verkeersveiligheid in de Patersstraat en het kruispunt Patersstraat / Raadhuisstraat. Wel wordt aanbevolen om een tweetal maatregelen te treffen om verkeersdeelnemers te attenderen en om de zichtbaarheid vanuit het laaddok op de Patersstraat te vergroten.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsambities van het plan op stedelijk niveau is een duurzaamheidsmeting verricht. Aan de hand hiervan zijn door betrokken stakeholders ambities van het plan op verschillende duurzaamheidsthema's geïdentificeerd en zijn maatregelen geformuleerd die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de ontwikkeling. De duurzaamheidsambitie op stedelijk niveau vormt de basis voor de uitwerking van het plan en werkt door op gebouwniveau. Op gebouwniveau zal tevens inzicht worden verkregen op relevante duurzaamheidsthema's om ook hier tot passende en effectieve keuzes te komen. Er zijn reeds groene daken voorzien in het beeldkwaliteitsplan. De uitwerking daarvan wordt gegarandeerd door een koppeling in de planregels.

5.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van Waterschap Limburg, de POVI 2021, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

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: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Aeres een watertoets¹⁴ opgesteld. De belangrijkste resultaten worden hieronder behandeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

¹⁴ Aeres, Beknopte waterparagraaf *Raadhuisstraat te Panningen*, rapportnummer: AM23070, d.d. 30 mei 2023.

Grondwater

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn er geen grondwatergegevens bekend bij het Dinoloket. Op basis van gegevens uit het Dinoloket in de omgeving van het plangebied kan een inschatting gemaakt worden van de optredende grondwaterstanden. De gemiddelde grondwaterstand is op 30 m +NAP en de gemiddeld hoogste grondwaterstand is op ca. 31,7 m +NAP te verwachten (ca. 3 tot 4,5 m-mv.).

Binnen het plangebied is er twee verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Patersstraat 24/26 en Raadhuisstraat 132/136; SGS Search; 25.22.00116 d.d. 13-04-2022 en Raadhuisstraat 138; SGS Search; 25.23.00003 d.d. 6-2-2023). Hierbij zijn er peilbuizen en grondboringen geplaatst. Tijdens deze onderzoeken is een grondwaterstand waargenomen van 3,7 en 3,8 m-mv. Uit de aanwezige boorprofielen blijkt dat ter plaatse een zwak zandige leemlaag van ca. 1 meter dik voorkomt op een diepte van ca. 1,8-2,5 m-mv. Een diepere grondboring voor een peilbuis is gestaakt op vermoedelijk een leemlaag op 5 m-mv. Op basis van de verwachte bodemopbouw zal er een matige (vooral horizontale) doorlatendheid aanwezig zijn in het plangebied. Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Door net als bestaand een vloerpeil van minimaal 20 cm boven de kruin van de weg aan te houden, is geen grondwateroverlast te verwachten en wordt voor de ontwikkeling voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte.

Oppervlaktewater

Door de ligging in het stedelijk gebied is binnen of nabij het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Hemel en afvalwater

Ter plaatse is geen infiltratie onderzoek uitgevoerd maar op basis van de verwachte bodemsamenstelling (midden/fijn zandige, zwak siltige bodem met een tussenin gelegen leemlaag) is infiltratie binnen het plangebied maar beperkt mogelijk (voornamelijk horizontaal). De aanwezigheid van leem in de ondiepe ondergrond (2-2,5 m-mv) zal de verticale infiltratiemogelijkheden ter plaatse sterk beperken. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de uitwerking van een eventuele hemelwatervoorziening. Om de leegloop van een toekomstige voorziening nader te bepalen, wordt voorafgaand de uitvoering van een infiltratie onderzoek geadviseerd. De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de voorgenomen woningbouw neemt de toekomstige vuilwaterhoeveelheid toe. Deze dient gescheiden op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten te worden. Naar verwachting zal de totale toekomstige vuilwaterhoeveelheid ca. 0,5 m³/uur bedragen. Rekening houdend met de bestaande bebouwde situatie en de verplichting tot aanvullende hemelwaterverwerking op het perceel zal dit zo der aanpassingen in het bestaande stelsel verwerkt kunnen worden.

Overige aandachtspunten en randvoorwaarden

Afkoppelen/niet aankoppelen staat voor het (ge)scheiden (houden) van hemelwater- en afvalwaterafvoer, op een afgewogen manier, zodat een duurzaam watersysteem ontstaat. Daarbij moet men rekening houden met de waterhuishouding, de inrichting van de openbare ruimte, de milieuhygiënische gevolgen en de zorg voor de volksgezondheid en welzijn. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen om in de bodem te infiltreren. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven ten behoeve van het reinigen en het onderhoud. Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat de systemen blijven functioneren. Ook moet de (nood)overloop regelmatig worden onderhouden.

Ondergrondse voorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een goed bereikbare blad- en zandvang en/of ontluchtingspunt/overloop.

Toe te passen duurzame materialen:

- Daken: dakpannen van natuurlijk, beton of keramisch materiaal of bekleed met (EPDM) rubber.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium, bij voorkeur ook geen gecoate materialen i.v.m. verwerking.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van natuurlijk of niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij bebouwing en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de hemelwatervoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten. Op de afgekoppelde “buitenverhardingen” mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat b.v. het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfiltreerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Daarnaast is toepassing van gladheidsbestrijding middels

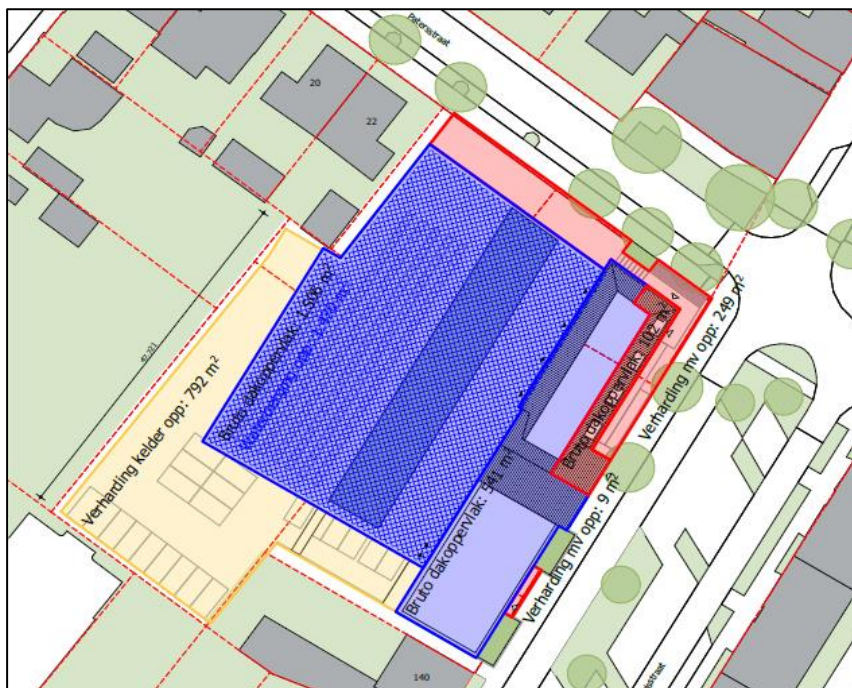
zout minder wenselijk geacht. Bij toepassing kunnen deze stoffen met het hemelwater afstromen naar de bodem of het oppervlaktewater en deze nadelig beïnvloeden. Indien toepassing noodzakelijk blijkt, wordt geadviseerd dit zo effectief mogelijk te doen.

Waterbergingsopgave

Het plangebied heeft een totaaloppervlakte van circa 3.360 m².

Dak appartementen:	541 m ²
Dak appartementen voorzijde:	102 m ²
Dak winkel:	1.506 m ²
Verharding maaiveld:	258 m ²
Verharding parkeergarage:	792 m ²
<i>Totaal verhard:</i>	<i>3.200 m²</i>

Bij nieuwbouw dient een gescheiden stelsel aangelegd worden waarbij vanuit de gemeente indien technisch mogelijk ter plaatse 50 mm fysieke hemelwaterberging ingepast dient te worden. De waterbergingsopgave betreft hiermee op basis van de waterbergingsnorm van 50mm/m² 160.000 liter per jaar.

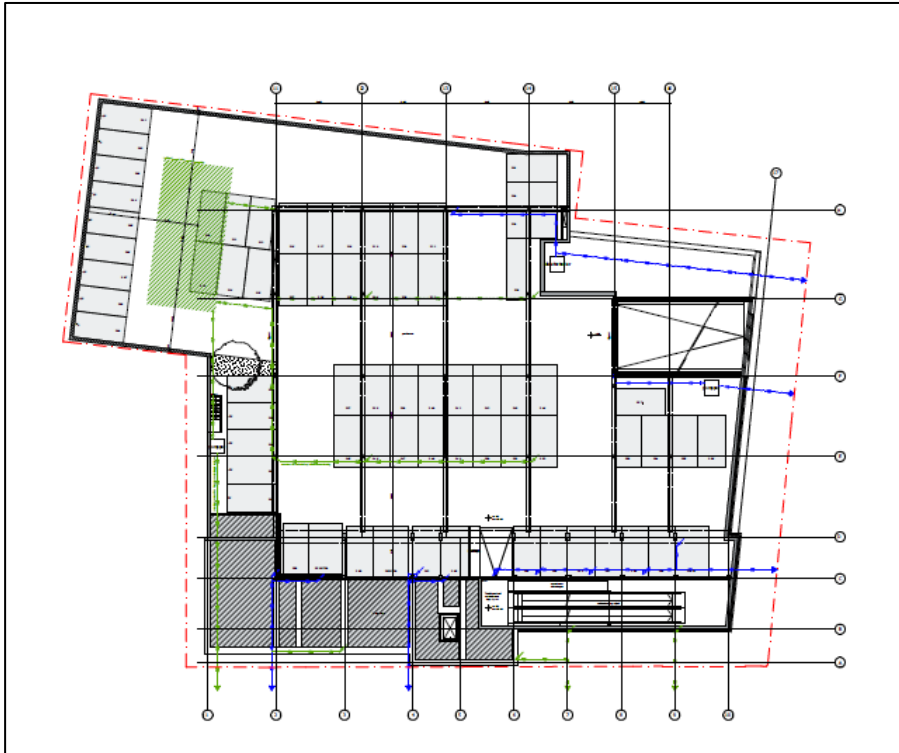


Figuur 13. Uitsnede planvoornemen berekening waterbergingsopgave

Inpassing waterbergingsopgave

Er wordt gebruik gemaakt van een retentiedak:	1.470 m ²
Bergingscapaciteit:	71.25L/m ²
Waterberging retentiedak:	104.737L

Resterende opgave:	55.263L
middels infiltratiekragen ter plaatse van parkeerkelder	
Verharding maaiveld	258 m2
afwateren naar aansluitend terrein	
Dakoppervlak	102 m2
voorzijde woningen	
aansluiten op riolering	



Figuur 14. Aansluiting planvoornemen op het omliggende rioleringsstelsel

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande overige aandachtspunten en randvoorwaarden kan er vanuit hydrologisch perspectief positief ontwikkeld worden.

5.9 M.e.r.-plicht

5.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 13 woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen.

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen In het Besluit mer zijn zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten opgenomen met een indicatief karakter. In het besluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit m.e.r. behorende C- en D lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Hierbij dient te worden bepaald of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In de onderhavige ontwikkeling is sprake van de toevoeging van 13 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is een dergelijke ontwikkeling aange-merkt als nr. D11 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling zoals opgenomen in lijst D van het Besluit m.e.r. op betreft gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Bij de toevoeging van 13 woningen en een supermarktlocatie met een beperkte bedrijfsvloeroppervlakte worden de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit milieueffectrapportage niet overschreden.

Verder zijn in de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan de verschillende milieuaspecten behandeld. Een (formele) m.e.r. –beoordeling voor dit project is daarom niet noodzakelijk. Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. Als gevolg van deze wijziging dient het bevoegd gezag een apart besluit te nemen over de vormvrije m.e.r. beoordeling. Daartoe is

ten behoeve van de ontwikkeling 'Raadhuisstraat – Patersstraat' door BRO een aanmeldnotitie opgesteld.¹⁵ De beslissing gaat met het onderhavige plan in procedure. Voor de aanmeldnotitie wordt verwezen naar de bijlagen.

¹⁵ BRO, *Aanmeldnotitie m.e.r. Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen*, projectnummer: P06436, d.d. 18 april 2023. .

6 PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van woningen en een supermarktlocatie in de gemeente Peel en Maas.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels 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.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel 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.

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

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Centrum

De bestemming 'Centrum' zijn onder andere bestemd voor detailhandel-, horeca- en woondoeleinden, waaronder een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Wonen is enkel toegestaan op de verdieping of ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De gronden zijn daarnaast bestemd voor terrassen, voorzieningen van openbaar nut. Dit met de daarbij behorende voorzieningen zoals waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen, terreinen en erven, verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groenvoorzieningen en parkeren.

'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (enkel) bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij verstoringen met een oppervlakte van meer dan 250 m² per bouwperceel en een diepte van meer dan 40 cm.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel 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 de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik aangegeven en tevens de regels omtrent het parkeren. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. 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. In de overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling van een supermarktlocatie en 13 woningen betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Omgevingsdialoog

In het kader van deze plannen heeft in gemeenschapshuis In Kepèl (Kerkstraat 27 te Panningen) op donderdag 14 juli 2022 van 16:00 tot circa 19:30 uur een informatiemiddag plaatsgevonden. Tijdens de informatiemiddag werden belangstellenden, direct omwonenden, ondernemers en afgevaardigden aan de hand van presentatieposters, geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. De genodigden hebben op woensdag 29 juni 2022 per brief een uitnodiging voor de informatiemiddag ontvangen. De omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd. De resultaten worden hieronder kort beschreven voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Een aantal omwonenden stelt dat met een herontwikkeling het straatbeeld aan de Raadhuisstraat / Patersstraat op kan knappen ten opzichte van de bestaande situatie. Het gemaakte plan oogt aantrekkelijk volgens sommige bewoners en geeft met name, ter plaatse van het pand van de Snuffelshop, een impuls aan de bebouwing en het gebied. De toekomstige winkel heeft door de korte afstand en goede bereikbaarheid de potentie om als supermarkt te fungeren waar men graag boodschappen kan doen. Ondernemers in de buurt geven aan dat het een positieve trekker voor het centrumgebied kan zijn. Desondanks zijn er ook diverse kritische noten ter sprake gekomen. Voor de buurt, alsook voor Aldi zelf, is het van belang dat overlast zo veel mogelijk wordt beperkt. Verkeersveiligheid is met name voor bewoners van de Patersstraat een belangrijk aandachtspunt. Een aantal omwonenden die naast het projectgebied wonen maken zich zorgen om het laden en lossen, privacy en de (bijkomende) verkeersbewegingen. Dit is een aandachtspunt waar goed naar gekeken moet worden. Daarbij stellen veel omwonenden de vraag of een supermarkt niet juist beter buiten centrumgebied / aan de rand van

de bebouwde kom gerealiseerd kan worden. Tijdens de dialoog is duidelijk proberen te maken dat dit vanuit (provinciale) beleidskaders stuit op belemmeringen vanwege het streven naar het waarborgen van de leefbaarheid binnen centrumgebieden.

7.3 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Daarbij hebben onder andere de Provincie Limburg, de Veiligheidsregio Noord-Limburg en het Waterschap Limburg gereageerd.

Reactie Provincie Limburg

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Reactie Veiligheidsregio Limburg-Noord

Het onderhavige bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord. Het advies ziet toe op de (nieuw)bouw van een supermarkt met appartementen op de locatie aan de Raadhuisstraat te Panningen. Het planvoornemen is door de veiligheidsregio Limburg-Noord akkoord bevonden.

Reactie Waterschap Limburg

Het onderhavige bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan het Waterschap Limburg. Aangezien er geen belangen van het waterschap in het geding zijn met betrekking tot de ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, heeft het waterschap geen aanleiding gezien tot het geven van een formele vooroverlegreactie.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn tien zienswijzen ingediend. Eén (pro forma) zienswijze is ingetrokken.

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening.
- **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 eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- 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.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

