

bestemmingsplan Huis van de Gemeente
gemeente Peel en Maas

status: Ontwerp
datum: 16 mei 2013
projectnummer: 200550R.2007
adviseur: TTH/FGO



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

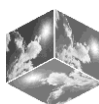


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

Inhoudsopgave

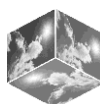
1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	2
2	Beschrijving bestaande situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis	4
2.2	Bestaande situatie	4
3	Beleidskader	6
3.1	Inleiding	6
3.2	Rijksbeleid	6
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	19
4.1	Doelstelling en uitgangspunten	19
4.2	Uitgelicht	19
5	Randvoorwaarden	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Milieu	21
5.3	Flora en fauna	25
5.4	Kabels, leidingen en straalpaden	28
5.5	Waterhuishouding	28
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	30
5.7	Verkeer en parkeren	33
6	Juridische aspecten	34
6.1	Inleiding	34
6.2	Inleidende regels	34
6.3	Bestemmingsregels	35
6.4	Algemene regels	36
6.5	Overgangs- en slotregels	37
6.6	Bestemmingen	37
7	Uitvoerbaarheid	38
7.1	Financiële haalbaarheid	38
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	39

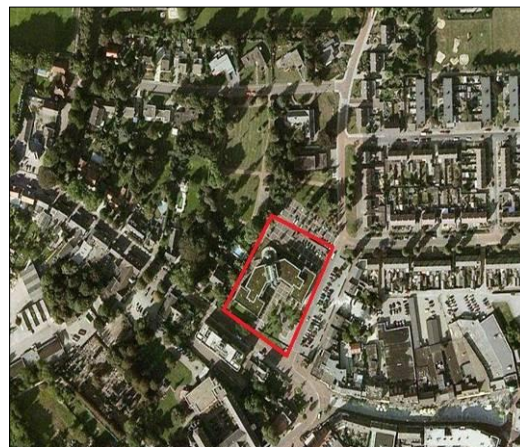
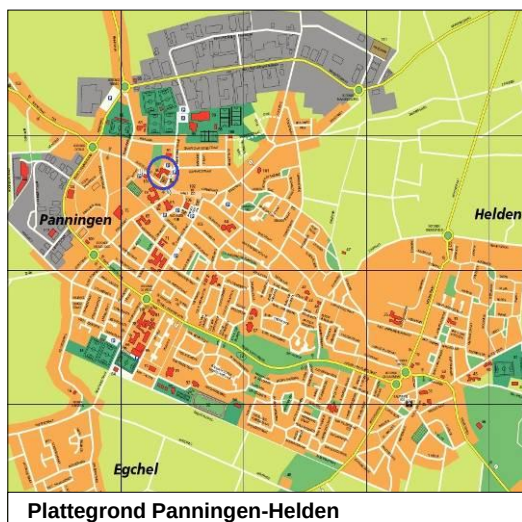


8	Overleg	40
8.1	Uitkomsten overleg	40
8.2	Uitkomsten vooroverleg	40

Bijlagen

- Bijlage 1 - Verkennend en nader bodemonderzoek locatie Wilhelminaplein e.o. te Panningen, BKK Bodemadvies, 13 september 2012, nr 12138.BKK;
- Bijlage 2 - Verkennend asbestonderzoek Wilhelminaplein e.o. te Panningen, BKK Bodemadvies, 26 september 2012, nr 12138-B.BKK;
- Bijlage 3 - Quickscan flora en fauna Wilhelminastraat Panningen 2012, Bureau Meervelt, 8 oktober 2012, nr 12-065;
- Bijlage 4 - Plangebied Wilhelminastraat Gemeente Peel en Maas, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek, RAAP, 17 mei 2013, nr 4495





Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied
(Bron: maps.google.nl)

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In 2010 zijn de gemeenten Helden, Maasbree, Kessel en Meijel gefuseerd tot een nieuwe gemeente, gemeente Peel en Maas. Tevens is door de gemeenteraden van de voormalige gemeenten afgesproken om alle ambtenaren in één pand onder te brengen. Hiervoor is de locatie aan het Wilhelminaplein in Panningen gekozen.

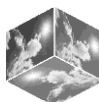
De gemeente Peel en Maas vindt het belangrijk om haar inwoners vanuit een centrale plaats van dienst te kunnen zijn. Bovendien hecht ze veel waarde aan centrale ontmoetingsplekken, waar mensen elkaar actief opzoeken, informatie delen en intensief samenwerken. Bij deze ambities hoort een passend gebouw: het 'Huis van de Gemeente'.

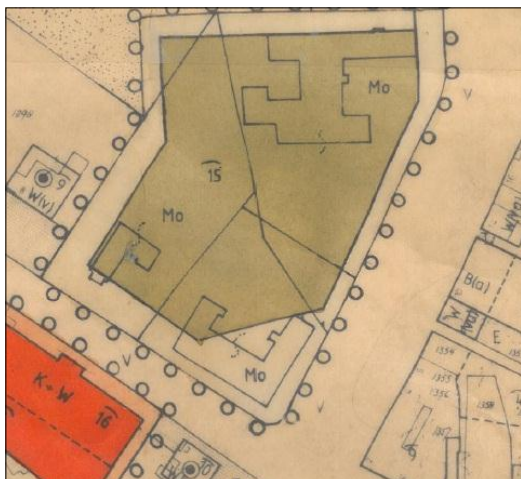
In het ambitiesdocument van 13 februari 2012 geeft de gemeente Peel en Maas dan ook aan dat het Huis van de Gemeente een ontmoetingsplek met optimale publieke dienstverlening moet worden. Bovendien moet het Huis zo compact en gering in omvang zijn als mogelijk is. Om die reden is ervoor gekozen om het Huis van de Gemeente te realiseren op de huidige locatie aan het Wilhelminaplein in Panningen.

Het bestaande gebouw is momenteel niet geschikt om te kunnen voldoen aan de gestelde ambities. Daarom heeft de gemeenteraad van Peel en Maas ingestemd met de vernieuwbouw van het gemeentehuis in het centrum van de kern Panningen. Het plan voorziet in de realisering van de uitbreiding van het gemeentehuis aan de kop (Schoolstraat). Voor deze ontwikkellocatie is ook de structuurvisie "Centrum Panningen" opgesteld, waarbinnen de ontwikkellocatie 'Het Huis van de Gemeente' is opgenomen.

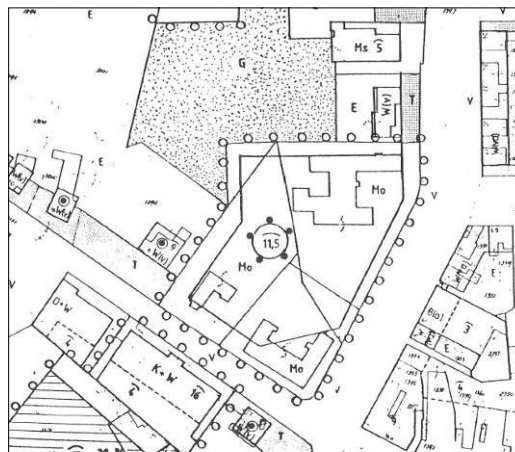
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het centrum van de kern Panningen. Panningen vormt het noordwestelijke deel van de dubbelkern Panningen-Helden die is gelegen binnen de gemeente Peel en Maas.





Uitsnede bestemmingsplan "Kern Panningen"



Uitsnede partiële herziening "Kern Panningen -hoogte gemeentehuis"

Het plangebied betreft gronden van de gemeente Peel en Maas waarop het huidige gemeentehuis is gevestigd. Ten noorden van deze gronden is een parkje gelegen. Aan de oostzijde wordt het gebied ingekaderd door de Wilhelminastraat en aan de zuidzijde door de Schoolstraat. Deze laatste vormt een doorgaande weg vanuit het centrum van Panningen richting het dorp Beringe. Ten westen grenst het plangebied aan een vrijstaand herenhuis.

Ten zuidoosten van het plangebied, op circa 50 meter, is de markt van Panningen gelegen met een diversiteit aan functies. Op een zelfde afstand ten zuiden van het plangebied, aan de Kerkstraat, zijn het Sint Joseph-klooster en de Rooms-Katholieke kerk (O.L.V. van Zeven Smarten) van Panningen gelegen.

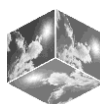
1.3 Doel

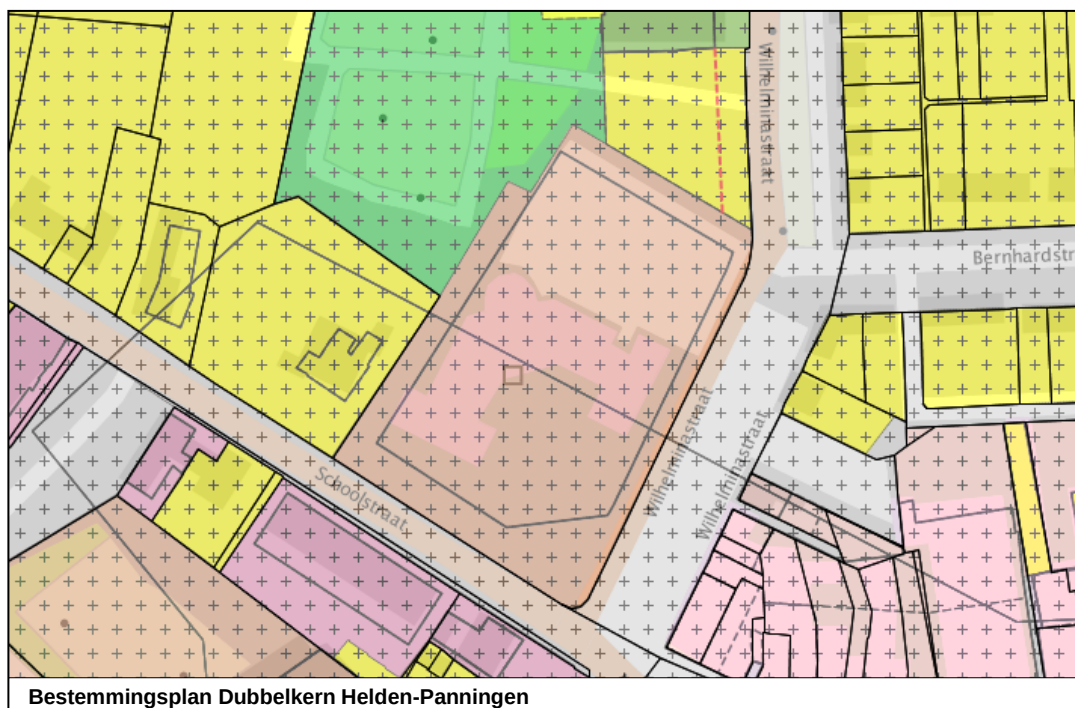
Het vigerende bestemmingsplan staat de voorgenomen ontwikkeling, de realisering van de aanbouw aan het bestaande gemeentehuis in het kader van de vernieuwbouw, niet toe. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de Handreiking Ruimtelijke Plannen van de gemeente Peel en Maas stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan gold ten tijde van het vooroverleg het bestemmingsplan "Kern Panningen", als vastgesteld door de gemeenteraad van Helden d.d. 18 november 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 maart 1987 en onherroepelijk geworden na Koninklijk besluit van 29 december 1988. Op

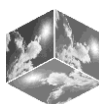




basis van dit plan gold voor het betreffende perceel de bestemming “Overheidsvoorzieningen Mo”. Conform de planregels zijn de gronden met deze bestemming bestemd voor overheidsdoeleinden. Voor een klein deel van het plangebied is op d.d. 2 september 1996 een tweede partiële herziening vastgesteld (“Kern Panningen – hoogte gemeentehuis”), waarbij de volgens het moederplan geldende maximale goothoogte van 15 meter werd beperkt tot 11,5 meter. Het planvoornemen paste niet binnen dit plan, aangezien de begrenzing van de bestemming ‘Overheidsvoorzieningen Mo’ afwijkt van onderhavig planvoornemen en door de nieuwbouw het in voornoemde bestemmingsplan opgenomen bouwvlak wordt overschreden.

Op 5 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen” vastgesteld. Dit plan is op 9 mei 2013 in werking getreden. Daarin heeft onderhavig plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het bestemmingsplan heeft een overwegend beheersmatig karakter en is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn in het plan niet meegenomen.

Onderhavig planvoornemen betreft een nieuwe ontwikkeling en is om die reden niet meegenomen in het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen”. Voorts wijkt het bouwvlak als opgenomen in het betreffende plan af van onderhavig planvoornemen. Hoewel de afwijking beperkt is, is ook transparantie ten aanzien van de besluitvorming over het Huis van de Gemeente een reden om te kiezen voor een separate bestemmingsplanprocedure.



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Panningen is een kern gelegen in de voormalige gemeente Helden. Hoewel de oudste bekende schriftelijke bronnen dateren van 1144 en 1230 blijkt uit prehistorische vondsten dat het grondgebied van de gemeente al eerder bewoond was geweest in de brons- en ijzertijd. De naam Panningen en het nabijgelegen Beringe stammen bovendien uit de Frankische tijd (omstreeks 900). Panningen wordt ook wel 'Kepèl' genoemd, verwijzend naar de kapel die in 1643 is gebouwd. Al gauw werd deze kapel te klein als gevolg van pelgrimage. De oude kerk werd dan ook afgebroken en vervangen door de huidige kerk.

In 1909 bestond het totale oppervlakte van de gemeente Helden uit circa 7000 ha, waarvan nog geen 2300 ha in cultuur gebracht was. Dit ongecultiveerde gebied bestond voornamelijk uit moeras en woeste gronden. De gemeente Helden was van oudsher een landbouwgemeente, waar moerassen en heide werden ontgonnen en gewassen werden verbouwd op de arme peelgronden. Aan het eind van de 19^e eeuw werd begonnen met het afgraven van turf, wat leidde tot een uitbreiding van het cultuurareaal.

Gedurende de Tweede Wereldoorlog werden veel gebouwen verwoest of beschadigd. Na de oorlog werden deze gebouwen snel herbouwd. Ook volgde een intensivering van de landbouw met specialisatie en schaalvergroting. Vanaf 1960 werd door de gemeente een actief industriebeleid gevoerd wat ertoe leidde dat Philips in 1961 een vestiging in Panningen opende. In de jaren die volgden vestigden zich meer industriebedrijven in Panningen en veranderde de infrastructuur ingrijpend. Ook op sociaal en cultureel vlak volgden ontwikkelingen.

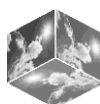
Mede door het uitbreidingsplan de Riet groeiden de kernen Helden en Panningen uit tot een dubbelkern. Er werden nieuwe scholen en sporthallen gebouwd en in het centrum van Panningen werden nieuwe moderne winkels gebouwd, waarvoor het toenmalige raadhuis plaats moest maken. Op de plaats van de voormalige Mariaschool werd destijds het huidige gemeentehuis opgericht.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Schoolstraat en de Wilhelminastraat. De Schoolstraat maakt deel uit van het oorspronkelijke lint dat van Panningen tot aan Helden liep. Op ongeveer 100 meter ten oosten van het plangebied splitst de Schoolstraat zich in de Kerkstraat en de Markt. Aan de Kerkstraat is onder andere de kerk van Panningen gelegen. De Markt herbergt een diversiteit aan functies met onder andere detailhandelsvestigingen en horecagelegenheden. Ten noorden van het plangebied is momenteel een gymzaal en een park gelegen.

De bebouwing aan de Wilhelminastraat bestaat uit voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen, opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. Aan de Schoolstraat,

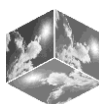


schuin tegenover het plangebied, is een appartementengebouwen gesitueerd, bestaand uit drie tot vijf bouwlagen. Zowel naast het huidige gemeentehuis als er tegenover, beide aan de Schoolstraat, zijn enkele herenhuizen gesitueerd.

2.2.2 Functionele structuur

Momenteel vormt Panningen het centrum van de gemeente Peel en Maas en is deze samen met de kern Helden de grootste kern. Panningen beschikt aan het Raadhuisplein en de Markt over een goed geoutilleerd winkelcentrum met een regionale functie. Daarnaast is binnen de kern een cluster van gezondheidsinstellingen en voortgezet onderwijs met een studiehuis aanwezig. Aan de noord- en westzijde van de kern zijn enkele bedrijventerreinen te vinden.

Qua sport en recreatie beschikt Panningen onder andere over een zwembad, een tennis-hal en een sporthal.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zullen zijn.

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie Infrastructuur en ruimte
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
- Kiezen voor karakter: Visie erfgoed en ruimte
- Verdrag van Malta (Europees beleid)
- Natura 2000-richtlijnen
- Nationaal Waterplan
- Beleidslijn grote rivieren

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en ruimte*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig

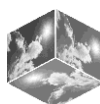
Op 23 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van vastgesteld. De structuurvisie geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

Algemene doelstellingen en nationale belangen

In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- Concurrerend: De concurrentiekracht van Nederland vergroten door de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken;
- Bereikbaar: De bereikbaarheid verbeteren, waarborgen en ruimtelijk zekerstellen, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Leefbaar en veilig: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin uniek natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang dat internationaal opererende bedrijven gevestigd blijven of zich hier blijvend vestigen. Een goed vestigingsklimaat vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is



echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden.

Het vestigingsklimaat wordt bepaald door de ruimtelijk-economische structuur. Deze kan versterkt worden door het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen. De mainports Haven Rotterdam en Schiphol, Brainport Zuidoost Nederland (regio Eindhoven-Helmond) en de Greenport Venlo zijn voorbeelden van dergelijke topsectoren. De SVIR zet in op het verbinden van deze topsectoren, zowel onderling als met internationale topsectoren. Hierdoor kan kruisbestuiving plaatsvinden waarmee de regio's zichzelf en elkaar versterken.

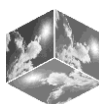
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid staat de gebruiker centraal. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden. Daarvoor is het tevens van belang om de huidige capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarwegen beter te benutten. Verder moeten regio's beter met elkaar en met hun achterland verbonden worden, door middel van slimme investeringen in het hoofdnetwerk voor verkeer en vervoer. De deur-tot-deur bereikbaarheid is hierbij erg belangrijk en vergt een goed netwerk van diverse vervoersmodaliteiten. Het versterken van multimodale vervoersknooppunten is daarbij een belangrijke stap. Daarnaast is een goede voor- en nazorg, door bijvoorbeeld goede verbindingen voor de fiets, van groot belang. Uiteraard is ook een transitie naar duurzame mobiliteit gewenst en dit zal dan ook zo veel mogelijk gefaciliteerd moeten worden vanuit de overheid.

Het mag daarnaast duidelijk zijn dat het versterken van deze topsectoren gepaard gaat met het waarborgen en versterken van diverse kwaliteiten met betrekking tot milieu, water, natuur, cultuurhistorie, als ook het bieden van ruimte voor militaire activiteiten en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Zo is in de SVIR een stappenplan opgenomen voor regio's die willen bouwen. Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', welke eveneens toegevoegd zal worden aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat uit de volgende stappen:

- 1) Controleren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar de nieuwe functie of voorziening op regionaal of intergemeentelijk schaalniveau;
- 2) Bekijken of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied, door gebouwen of gebieden voor herstructurering of transformatie aan te merken;
- 3) Indien herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden bieden en nieuwbouw derhalve niet afgewenteld kan worden, dient de regio op zoek te gaan naar een multimodaal bereikbaar alternatief of een dergelijke locatie zelf te ontwikkelen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het Huis van de Gemeente. Deze wordt gerealiseerd door middel van vernieuwbouw waarbij het gemeente-



huis op de huidige locatie aan twee zijden wordt uitgebreid. De gemeente Peel en Maas heeft er nadrukkelijk voor gekozen om de huidige locatie uit te breiden in plaats van te kiezen voor nieuwbouw. Dit in het kader van duurzaamheid en om kapitaalvernietiging tegen te gaan. Het planvoornemen komt dan ook overeen met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' conform nationaal belang 13 (zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten) en past derhalve binnen het beleid van het Rijk.

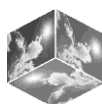
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Uiteindelijk zal het Barro regels bevatten voor de borging van dertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Momenteel bevat het Barro echter alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan ook om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Er is voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Deze regels kunnen pas in werking treden als de wet dit provinciaal medebewind en de mogelijkheid om af te wijken van de algemene regels vastlegt. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (nationaal belang 13) en de EHS (nationaal belang 10). Van deze laatste zullen de artikelen op een later tijdstip aan het Barro worden toegevoegd.



De overige belangen vanuit de SVIR zullen in de ontwerpwijziging van het Barro terugkomen. Deze zal op een nader te bepalen tijdstip in werking treden. Uitzondering hierop is het nationale belang inzake buisleidingen. Deze wordt eerst beschreven in de Structuurvisie buisleidingen alvorens hiervoor regels in het Barro worden opgenomen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2.3 Kiezen voor karakter, Visie Erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voor doen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verankering krijgt gestalte op een tweetal manieren. Enerzijds is het van belang om cultureel erfgoed volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke afwegingsprocessen ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

Anderzijds is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. Op die manier maken overheden namelijk duidelijk welke waarden zij van publiek belang vinden. De rijksoverheid doet dit middels de Visie erfgoed en ruimte (Kiezen voor karakter). Deze visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en versterkt bovendien het sectorale instrumentarium van de monumentenzorg (Monumentenwet 1988). De visie heeft twee doelen. In eerste instantie geeft het rijk met de visie aan op welke manier ze zelf belangen behartigt die betrekking hebben op gebiedsgerichte erfgoedzorg, welke prioriteiten hierbij gesteld worden en op welke wijze er wordt samengewerkt met zowel publieke als private partijen. In tweede instantie geldt de visie als referentiekader voor gebiedsgericht erfgoedbeheer.

Om het gebiedsgerichte erfgoedbeleid de komende jaren uit te kunnen voeren, heeft het rijk een vijftal prioriteiten opgesteld:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan heeft geen uitzonderlijke cultuurhistorische waarden van nationaal belang. Derhalve is geen van de vijf prioriteiten van toepas-



sing binnen het plangebied. Dit plan heeft dan ook geen consequenties voor het cultureel erfgoed van rijksbelang en past derhalve binnen het rijksbeleid ten aanzien van cultuurhistorie. In paragraaf 5.6.2 wordt, geheel conform artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro, dieper ingegaan op het thema cultuurhistorie.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

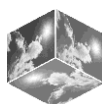
- *Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden*
Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- *Behoud in situ*
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- *Verstoorder betaalt*
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het verdrag van Malta is vertaald in enkele Nederlandse wetten zoals de Monumentenwet en de Ontgrondingswet. Sinds 2007 is het verdrag ook volledig geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

In paragraaf 5.6.1 wordt dieper ingegaan op de aanwezige en mogelijk te verwachten archeologische waarden in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

3.2.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.





Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Beleven houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden.

Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn.

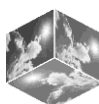
Beschermen wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna.

Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de staatsecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.

Er zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen in de nabijheid van het Huis van de Gemeente. Wel zijn op ongeveer twee kilometer ten noorden en oosten van de locatie enkele ge-



bieden gelegen welke behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, alsmede de afstand tussen het plangebied en deze EHS-gebieden, heeft de realisatie van het Huis van de Gemeente geen (negatieve) effecten op deze gebieden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (POL2006)

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het heeft wat weg van een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen in naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

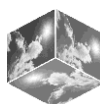
Perspectieven

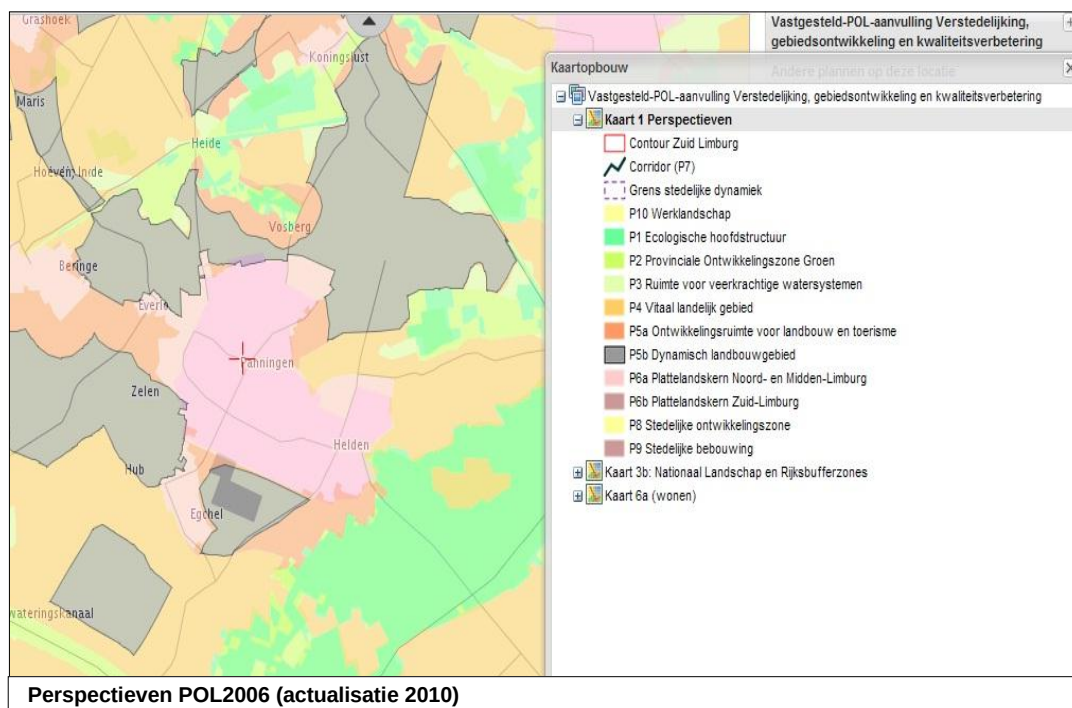
Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient goed bekeken te worden welk perspectief van toepassing is.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt op Kaart 1 (Perspectieven) aangegeven als 'P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg'.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere kernen en steden hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Hierbij gaat het om ruimte voor de opvang van de lokale woningbehoefte, ruimte voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid, het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen en het goed bereikbaar houden van kernen ten aanzien van het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Uitleglocaties zijn enkel mogelijk aansluitend aan





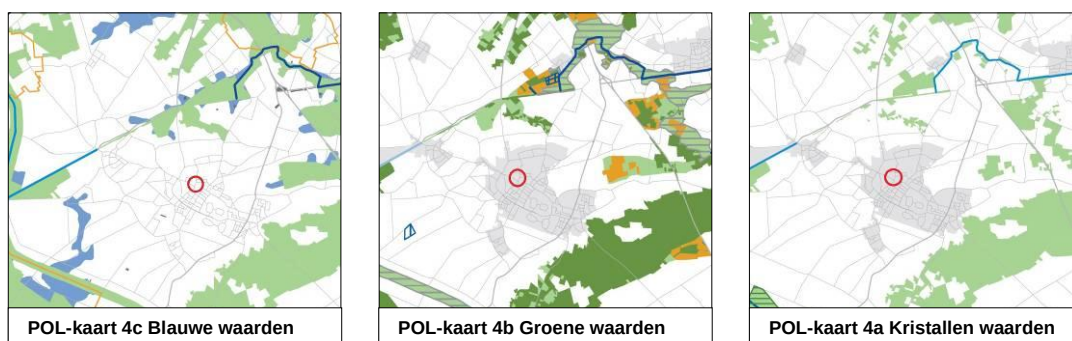
de stedelijke contouren. Dit beleid komt voort uit het nationale Bundelingsbeleid (conform de voormalige Nota Ruimte), de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de belangen van landbouw en toerisme en de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied. De bescherming van de belangen in en kwaliteiten van het landelijk gebied komt voort uit het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de vernieuwbouw en uitbreiding van het huidige gemeentehuis tot een nieuw Huis van de Gemeente op dezelfde locatie. Er is bewust gekozen voor de huidige locatie (binnenstedelijk) vanwege het duurzame karakter. Bovendien worden in het Huis van de Gemeente ook nog andere maatschappelijke functies gehuisvest, wat de leefbaarheid van de kern ten goede komt. Gezien het voorgaande past dit plan binnen het beleid van de provincie Limburg.

Groene, blauwe en kristallen waarden

De omgeving kan diverse specifieke waarden bevatten met betrekking tot natuur, water en milieu. Binnen het POL2006 wordt onderscheid gemaakt tussen kristallen, groene en blauwe waarden. Kristallen waarden zijn te beschermen kwaliteiten van lucht, bodem en water. Groene waarden betreffen te beschermen kwaliteiten van flora en fauna. Blauwe waarden tenslotte omvatten te beschermen specifieke kwaliteiten van het waterhuishoudingssysteem.





Zoals op bovenstaande uitsneden van de betreffende POL-kaarten te zien is, zijn er geen bijzondere blauwe, groene of kristallen waarden binnen het plangebied of de directe omgeving aanwezig die een bepaalde vorm van bescherming noodzakelijk maken. Derhalve heeft dit geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

POL-aanvullingen zijn beleidsdocumenten met een POL-status, welke zich specifiek richten op bepaalde thema's of gebieden. In deze aanvullingen wordt het algemene beleid zoals voorgeschreven in de POL2006 uitgewerkt in concrete projecten van provinciaal of regionaal belang. Voor onderhavig plangebied is de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering van toepassing.

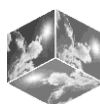
De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009) is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking. Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen de contouren van het stedelijk gebied. Derhalve past het planvoornemen binnen het beleid ten aanzien van verstedelijking, gebiedsontwikkelingen en kwaliteitsverbetering conform de gelijknamige POL-aanvulling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplannen kernen

De gemeente Peel en Maas is momenteel bezig het met actualiseren van de bestemmingsplannen die gelden voor de kernen binnen de gemeente. Enerzijds doet ze dit vanuit een wettelijke verplichting (voor 1 juli 2013 dienen alle bestemmingsplannen digitaal raad-



pleegbaar te zijn). Anderzijds wil ze voor haar burgers een uniform en flexibel instrument hebben waardoor alle kernen zoveel mogelijk dezelfde regels hebben met zo min mogelijk procedures.

Om die reden is recent een bestemmingsplan opgesteld voor de dubbelkern Panningen-Helden, waarbinnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen. Het bestemmingsplan voor de dubbelkern heeft een conserverend karakter, gericht op het beheer van de bestaande situatie. Dit betekent dat ontwikkelingen in principe niet zijn meegenomen.

In de zes bestemmingsplannen die voor de kernen van de gemeente Peel en Maas opgesteld worden, komen diverse functies samen, zoals wonen, bedrijven en detailhandel. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze functies worden in de verbeelding en regels vastgelegd. Verder zal het actuele beleid en wet- en regelgeving in de bestemmingsplannen worden vertaald. In de uitgangspuntennotitie (mei 2011) is reeds een voorzet gegeven. Op deze wijze geeft de notitie duidelijkheid over de uitgangspunten voor gebruiks- en bouw mogelijkheden in de bestemmingsplannen in de kernen. Deze regels worden ook gebruikt voor ontwikkelingen in de kernen.

Gezien het feit dat het bestemmingsplan voor de dubbelkern Panningen-Helden recent is vastgesteld en ook in werking is getreden, wordt de plansystematiek van onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot de verbeelding en de regels waar mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen.

3.4.2 Structuurvisie Centrum Panningen

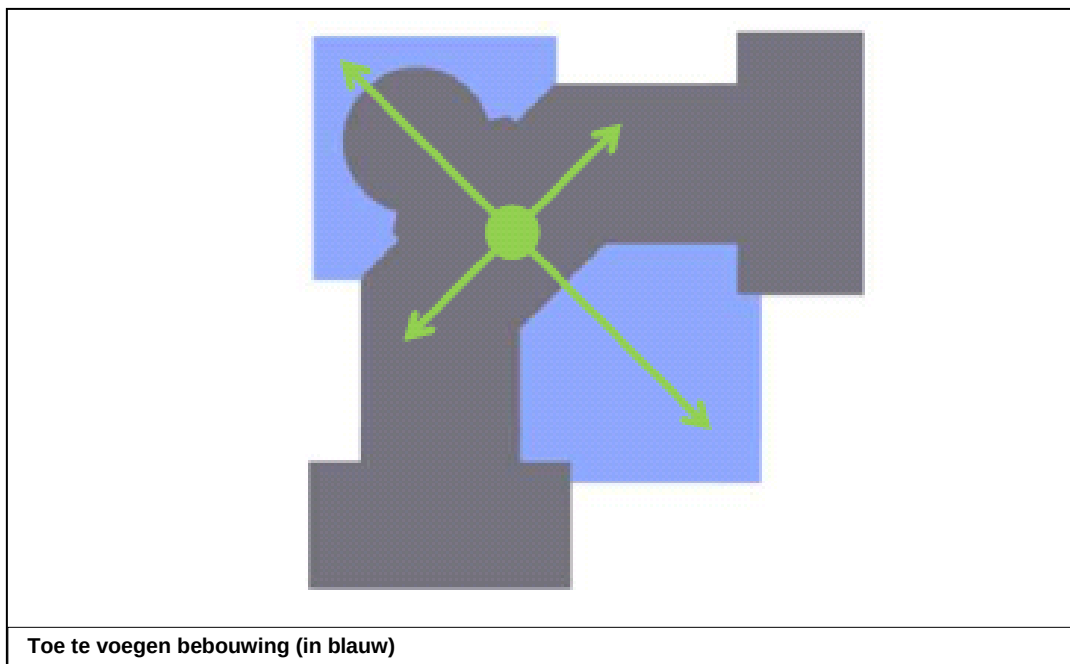
De structuurvisie Centrum Panningen is door de gemeenteraad vastgesteld in februari 2011 en omvat de volgende ambities:

- Versterken van de positie van Panningen als attractief regionaal centrum voor shoppen, horeca en evenementen;
- Oplossen van de huidige en toekomstige parkeeropgave;
- Verbeteren en verfraaien van de openbare ruimte;
- Duurzaam worden in de breedste zin van het woord.

De visie is voornamelijk gericht op het versterken van het centrum in de zin van het aantrekken van ondernemers, bewoners, bezoekers en toeristen. Dat wil zeggen dat met name de horeca, detailhandel, bedrijvigheid en bereikbaarheid een belangrijke rol spelen in de visie.

In de visie is de huidige locatie van het gemeentehuis van de gemeente Peel en Maas aangewezen als ontwikkellocatie "Huis van de Gemeente". Hiermee wordt bedoeld de vernieuwbouw en uitbreiding van het huidige gemeentehuis. De locatie kent voor het centrum een tweetal uitdagingen.





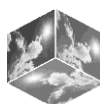
De eerste uitdaging is het verbeteren van de verbinding van het gemeentehuis met het centrum waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat de bestaande bebouwing en het bestaande bebouwd oppervlak maximaal benut moet worden. Kern hierbij is dat het nieuwe totaalplan aansluit bij de schaal en maat van Peel en Maas. Aan de voorzijde van het gebouw zal het plein deels bebouwd worden, waarbij de luifel van het nieuwe gebouw evenwijdig loopt aan de gevels van de bestaande zijvleugels. Aan de achterzijde wordt een verdieping bovenop de raadszaal gerealiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

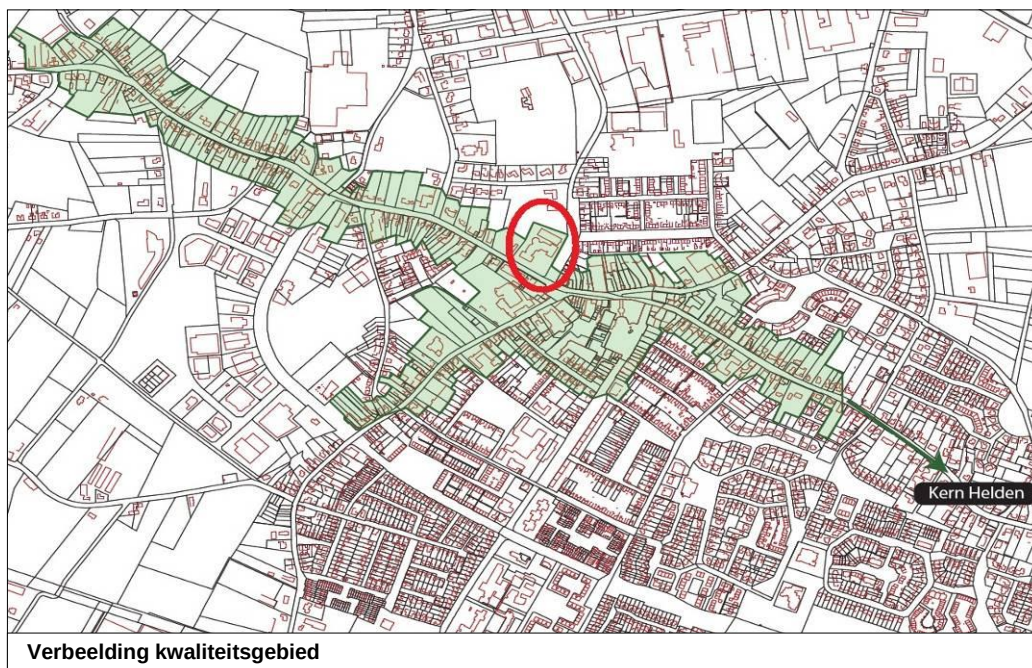
Op 13 maart 2012 heeft de raad besloten dat een combinatie van maatschappelijke en hoogwaardige commerciële functies mogelijk is in de zone lopende vanaf de Schoolstraat tot aan de Parklaan. Deze zone loopt vanaf het gemeentehuis door tot aan de huidige burgemeesterswoning. Voor de betreffende ontwikkeling wordt uitsluitend voorzien in maatschappelijke functies. Onderhavig bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het Huis van de Gemeente tot en met de huidige parkeerplaats achter de tijdelijke units.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In 2011 heeft de gemeenteraad de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente Peel en Maas vastgelegd. Met het vaststellen van de nota heeft de raad besloten dat de gemeente grotendeels welstandsvrij is met uitzondering van gebieden waarop een beeldkwaliteitsplan van toepassing is en met uitzondering van beeldbepalende dorpsgezichten zoals in het centrum.

Omdat deze van groot belang zijn voor de identiteit van de kern en inwoners, dienen deze beschermd te worden. Nieuwbouwplannen binnen dergelijke gebieden zijn mogelijk, maar dienen voorgelegd te worden aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit' (welstandscommissie).





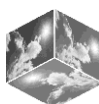
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen binnen een kwaliteitsgebied. Derhalve dient het nieuwbouwplan voorgelegd te worden aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

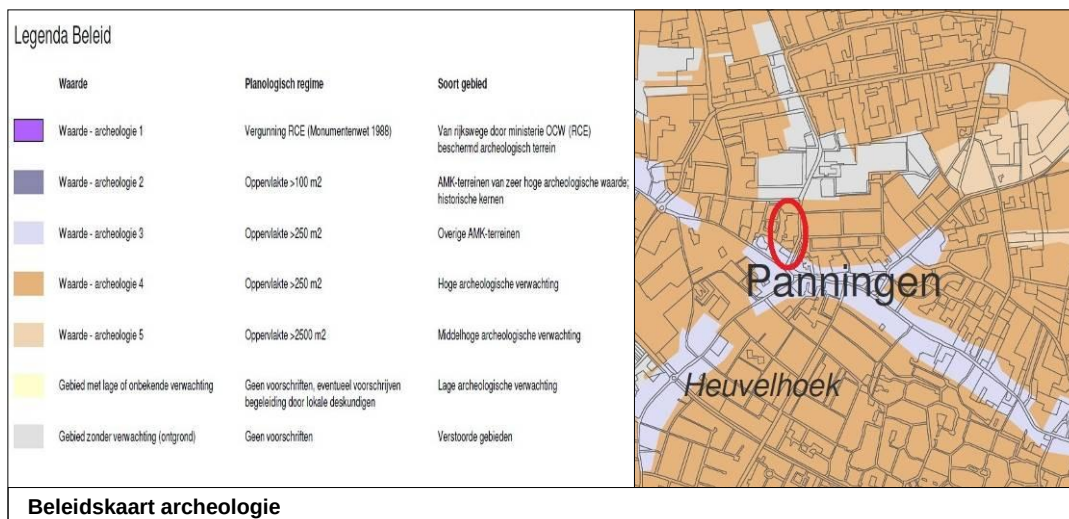
3.4.4 Beleidsplan archeologie

Op 28 juni 2011 heeft de gemeente Peel en Maas het gemeentelijk archeologiebeleid en de beleidskaart archeologie vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In deze wet is geregeld dat de gemeenten voortaan zelf verantwoordelijk zijn voor het archeologiebeleid. Daarnaast wordt er een raamwerk geboden hoe gemeenten (en andere overheden) met het aspect archeologie om dienen te gaan. Zo wordt er naar gestreefd om archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren. Daarnaast dient er bij ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De gemeente Peel en Maas onderscheidt een zevental archeologische verwachtingswaarden, waarbij categorie 1 de hoogste verwachtingswaarde heeft en categorie 7 de laagste. Afhankelijk van de verstoringsoppervlakte en –diepte wordt vervolgens bepaald of een onderzoeksplicht geldt voor de voorgenomen ontwikkeling.

In deze eerste fase van de realisatie van Het Huis van de Gemeente (het maatschappelijk deel) zal gerealiseerd worden door middel van een uitbreiding aan de voorzijde van het bestaande gemeentehuis. Van de archeologische beleidskaart van de gemeente Peel en Maas kan worden afgeleid dat voor het zuidelijk deel van het plangebied 'Waarde-Archeologie 3' geldt en voor het noordelijk deel 'Waarde-Archeologie 4'. Conform het beleidsplan dat bij de beleidskaart hoort is hier sprake van een hoge archeologische waarde respectievelijk hoge archeologische verwachtingswaarde.





Volgens de Wamz is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een omvang groter dan 100 m². Gemeenten mogen echter van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke archeologische inhoudelijke motivering aanvoeren. De gemeente Peel en Maas heeft gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 m². Voor gebieden met een hoge verwachting (waarde 4) is hiervoor gekozen op basis van de archeologische trefkans: hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijk kans te creëren archeologische relicten aan te treffen.

Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde is de vrijstellingsgrens van 250 m² gekozen op basis van zowel inhoudelijke als maatschappelijke overwegingen. Immers, verwachten resten op een dergelijke kleine schaal zullen veelal geen wezenlijke inhoudelijke bijdrage leveren. Bovendien zouden de kosten van een professioneel archeologisch bodemonderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen niet in verhouding staan tot de kosten van het plan.

Naast het oppervlaktecriterium heeft de gemeente Peel en Maas ook een dieptegrens van 40 cm vastgesteld voor gebieden met een hoge verwachting. Hoewel vanuit de archeologie 30 cm een algemeen geaccepteerde verstoringsdiepte is, blijkt uit jurisprudentie dat 40 cm een landelijk geaccepteerde ondergrens voor het archeologiebeleid is. Dit omdat de meeste grondverstoringen (zoals regulier agrarisch grondgebruik en aanleg funderingen) vaak tussen de 30 en 40 centimeter plaatsvinden.

Het planvoornemen van onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van een uitbreiding van de huidige bebouwing aan de voorzijde van het huidige gemeentehuis van de gemeente Peel en Maas. Gezien deze oppervlakte aan nieuwbouw is een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten van dit onderzoek zullen in paragraaf 5.6.1 aan de orde komen.



4 Planbeschrijving

4.1 Doelstelling en uitgangspunten

De doelstelling van dit bestemmingplan is het mogelijk maken van de uitbreiding en vernieuwbouw van het huidige gemeentehuis tot een nieuw 'Huis van de Gemeente'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Daarom wordt voor de locatie van het huidige gemeentehuis een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

Een belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van het Huis van de Gemeente is dat het gebouw wordt afgestemd op het dienstverleningsconcept dat de vier voormalige gemeenteraden in 2008 hebben vastgesteld. Dit concept gaat uit van het afstemmen van de werkprocessen op de vraag van de burger. Ambtenaren moeten zich kunnen verplaatsen in de burger. De kwaliteit van de dienstverlening dient te worden ondersteund door middel van een aantrekkelijke communicatieve en interactieve omgeving.

Een ander belangrijk uitgangspunt bij de realisatie van het Huis van de Gemeente is dat het meer is dan alleen gemeentehuis. Het is namelijk een ontmoetingsruimte, waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten, netwerken en samenwerken. Aan het gemeentehuis zullen dan ook nog andere functies toegevoegd worden. Hierbij kan gedacht worden aan de bibliotheek, en andere overheids- en semi-overheidsinstellingen.. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de daarin te vestigen maatschappelijke functies.

Hoewel de burger centraal staat mogen de medewerkers zelf niet uit het oog verloren worden. Het nieuwe gebouw moet het dus mogelijk maken voor medewerkers om kwalitatieve dienstverlening te (blijven) leveren aan de burger. Bovendien moet deze voldoen aan de eisen met betrekking tot de Arbowetgeving.

Ten slotte is ook duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Enerzijds moet het gebouw op zodanig gebouwd worden dat deze duurzaam is en dat de effecten van het gebouw deze duurzaamheid ook terug zullen verdienen. Dit geldt ook voor de inrichting, die bovendien flexibel dient te zijn en moet voldoen aan de Arbowetgeving.

Er is gekozen voor vernieuwbouw omdat hiermee kapitaalvernietiging wordt vermeden en dit bovendien duurzaam is. Concrete uitwerking hiervan vindt onder andere plaats door realisatie van een warmtepomp voor de klimaatregeling, in combinatie met zonnepanelen op het dak.

Het kennisplatform Gloei, een platform dat bestaat uit lokale ondernemers en personen met passie voor duurzaamheid, adviseert de gemeente op het gebied van duurzaamheid, niet alleen qua constructie maar ook qua inrichting.

4.2 Uitgelicht

Zoals reeds eerder naar voren is gekomen zal een beperkt deel van de uitbreiding van het huidige gemeentehuis buiten het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak worden gerealiseerd. Om het beoogde planvoornemen mogelijk te maken zal het bouwvlak

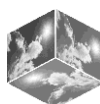


moeten worden verruimd. Dit gebeurt aan de voorzijde waarbij de afgevlakte punt van het bouwvlak recht wordt gemaakt, en in zeer beperkte mate aan de achterzijde ter hoogte van de raadzaal om de geplande luifel te kunnen realiseren.

In hoofdzaak zal het gebouw in gebruik genomen worden door de gemeente Peel en Maas en de bibliotheek. Om die reden krijgt het bestemmingsvlak de bestemming 'Maatschappelijk'.

De gemeente Peel en Maas wil daarnaast dat het Huis van de Gemeente bredere dienstverlening aan de burger onderdak biedt. Om die reden is ook ruimte voor andere instellingen en organisaties. Deze kunnen dan ook een plek krijgen in het nieuwe gemeentehuis als ketenpartners. Voor deze partners worden tien werkplekken ingericht.

Het is de bedoeling dat de ketenpartners organisaties zijn die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' passen. Hierbij kan worden gedacht aan andere overheidsinstanties, zoals de politie, maar ook aan woningbouwverenigingen, welzijnsorganisaties (hulpverlening, mantelzorg, jongerenwerk, etc.) en vertegenwoordigers van verenigingen, bijvoorbeeld centrummanagement.



5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op omgevingsaspecten die relevant zijn voor het gebied. Hierbij gaat het voornamelijk om milieuaspecten, waterhuishouding, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodemkwaliteit

De gemeente Peel en Maas streeft naar een duurzaam en efficiënt gebruik van de bodem. Het beheren en beschermen van de bodem en het voorkomen van risico's door bodemverontreiniging is een belangrijke taak van de gemeente. Om die reden heeft de gemeente Peel en Maas dan ook de Nota Bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart (13 maart 2012) vastgesteld. In deze nota is vastgelegd binnen en tussen welke kwaliteitszones grondverzet mogelijk is en onder welke voorwaarden. Op de Bodemkwaliteitskaart is snel af te lezen welke kwaliteit de grond van een bepaalde locatie of gebied heeft.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning is het verplicht om een bouwplan te beoordelen op de geschiktheid van de grond. Dit om te voorkomen dat er wordt gebouwd op (sterk) verontreinigde grond. Deze verplichting komt voort uit nationale wet- en regelgeving en werkt op lokaal niveau door in het Bouwbesluit. Artikel 2.1.5 van dit besluit bevat de verplichting om een verkennend onderzoek uit te voeren. Ontheffing hiervan kan worden verleend als uit historisch onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is en er al voldoende bodemgegevens bekend zijn. Ook in het kader van de goede ruimtelijke ordening c.q. de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient de bodemkwaliteit onderzocht te worden.

Bodemonderzoek

Door BKK Bodemadvies is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied (d.d. 13 september 2012, nr 12138.BKK).

Het grondwater is op de locatie licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Asbestverdachte fragmenten zijn tijdens de veldwerkzaamheden niet waargenomen.

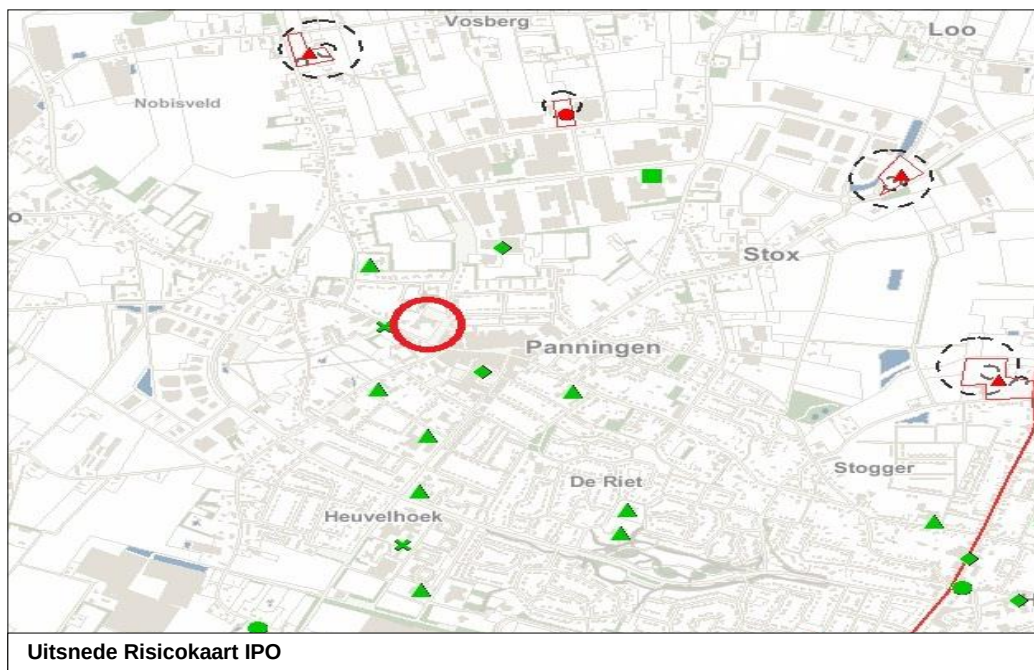
De bodemkwaliteit voldoet voor de beoogde functie.

Asbestonderzoek

Binnen het plangebied is door BKK Bodemadvies tevens een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (d.d. 26 september 2012, nr 12138-B.BKK).

In de bodem is ter plaatse is binnen het plangebied géén verontreiniging aangetroffen.





In geval de vrijkomende grond bij toekomstige bouwwerkzaamheden elders wordt hergebruikt gelden hiervoor de regels van het Besluit bodemkwaliteit. De partij grond kan als asbest onverdacht worden beschouwd

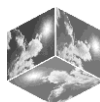
5.2.2 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Voor de eerste doelstelling is het begrip 'plaatsgebonden risico' (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip 'groepsrisico' (GR) centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, transportas waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en van een buisleiding waardoor die stoffen worden vervoerd, is op dat punt onderzoek nodig. Daaruit volgt een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Voor het groepsrisi-



co geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen. Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Als te zien op de hiervoor opgenomen uitsnede van de Risicokaart van het IPO zijn er in de nabijheid van plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen betreffen inrichtingen met opslag van LPG of propaangas en liggen op 900 tot 1500 meter van het plangebied. De provinciale weg N562 vormt een transportas voor gevaarlijke stoffen. Deze is echter op ruim 1600 meter van het plangebied gelegen.

Gezien de afstand van het plangebied tot deze risicovolle inrichtingen en transportas kan worden geconcludeerd dat het plangebied ruim buiten het invloedsgebied van deze objecten is gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. Een zone rond een industrieterrein moet tezamen met het bestemmingsplan dat de vestiging van geluidzoneringsplichtige bedrijven mogelijk maakt worden vastgesteld op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.

Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen deze zones, dan dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Bij de planologische realisatie van nieuwe geluidsbronnen in de vorm van een industrieterrein, weg of spoorweg dient te worden onderzocht of de hiervoor bedoelde hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van bestaande woningen binnen de nieuwe zone kunnen worden gehaald.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone rond een industrieterrein of spoorweg. Voor de wegen aangrenzend aan het plangebied (Schoolstraat en Wilhelminastraat) en de wegen in de nabije omgeving geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Om die reden kennen deze wegen ingevolge de Wet geluidhinder geen zones. Ten aanzien van industrie- en (spoor)weglawaai bestaat daarom geen belemmering voor het planvoornemen.



5.2.4 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad onderhouden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

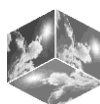
Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van een inrichting conform de Wet milieubeheer dan wel een geurgevoelig object. Ook de in de nabije omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig welke een (hinderlijke) geur kunnen produceren voor de omgeving. Derhalve vormt het aspect geur geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.2.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die „niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Het Huis van de Gemeente heeft een baliefunctie en is gezien de aard en omvang (ruimtelijke uitstraling) te benaderen als een kantoorlocatie conform artikel 1 lid 1 van het Besluit NIBM. In bijlage 3A in samenhang met artikel 4 van de Regeling NIBM is opgenomen dat indien een kantoorlocatie één ontsluitingsweg heeft, de kantoorlocatie maximaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) mag bevatten. Indien de locatie twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling heeft, mag de bvo maximaal 200.000 m² bedragen. De locatie van het Huis van de Gemeente heeft met de Schoolstraat en de Wilhelminastraat twee ontsluitingswegen. Echter, op basis van het karakter van beide wegen valt te verwachten dat de Schoolstraat meer verkeer af te wikkelen heeft dan de Wilhelminastraat, waardoor het verkeer niet gelijkmatig verdeeld is. Dit betekent dat het Huis van de Ge-



meente niet meer dan 100.000 bvo mag bevatten, wil het plan aangemerkt worden als 'niet in betekenende mate bijdragend'.

De bruto vloeroppervlakte van het Huis van de Gemeente bedraagt in de nieuwe situatie in totaal zo'n 2.788 m². Het Huis van de Gemeente is dan ook aan te merken als een kantoorlocatie die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Zelfs indien het bouwvlak volledig zou worden bebouwd, zal de oppervlakte met 6220 m² nog altijd fors minder bedragen dan de NIBM-grens van 100.000 m². Derhalve treden er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan.

5.2.6 Zonering

Bij planvorming dient rekening gehouden te worden met zoneringen, zoals een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied en/of zoneringen rondom bedrijven.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk beschermingsgebied. Bij de beoordeling van zoneringen rondom bedrijven kan de brochure van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) "Bedrijven en milieuzonering" worden gebruikt. Het gebruik van deze brochure is inmiddels algemeen aanvaard in de jurisprudentie, hoewel het een hulpmiddel blijft dat gemotiveerd kan worden toegepast, maar waarvan ook gemotiveerd kan worden afgeweken. Geluid is één van de milieuaspecten die een rol heeft gespeeld bij het bepalen van de richtafstanden.

Het Huis van de Gemeente omvat diverse functies waaronder openbaar bestuur, een bibliotheek en een kantine. Voor een bibliotheek en openbaar bestuur geldt een richtafstand van 10 meter ten aanzien van geluid. Aangezien de afstand vanaf het Huis van de Gemeente tot aan omliggende objecten (woningen) groter is dan 10 meter (10-25 meter) heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de omgeving.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich niet binnen een bepaalde milieuzonering bevindt. Derhalve is dit aspect niet van invloed op het bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de Vogel- en Habitatrichtlijnen van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is onder andere terug te vinden in Structuurvisie Infrastructuur en Milieu en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.



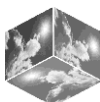
Habitatbescherming

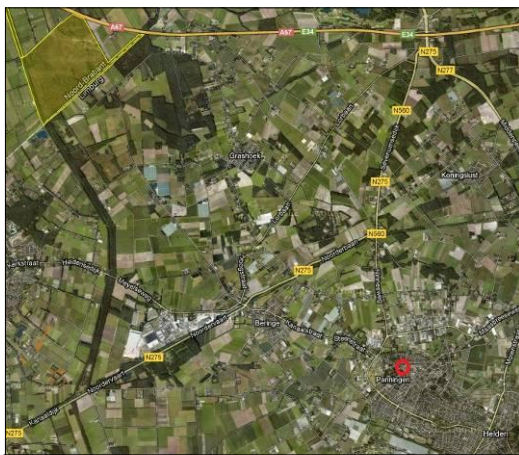
De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) regelt de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming). Op grond van deze wet kunnen ook gebieden worden aangewezen (Natura 2000). De habitattoets als opgenomen in artikel 19j Nbw dient om vast te stellen of, en zo ja, onder welke voorwaarden een menselijke activiteit in en rondom een Natura 2000-gebied kan worden toegelaten. Daarvoor moet er zekerheid zijn dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast en dat een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel een verstoring van soorten uitblijft.

Ten behoeve van de bescherming van aanwezige soorten en habitats binnen en in de nabijheid van het plangebied is de 'Quickscan flora en fauna Wilhelminastraat Panningen 2012' uitgevoerd door Bureau Meervelt (8 oktober 2012). In dit rapport, welke tevens in de bijlagen is opgenomen, komt naar voren dat het gebied Deurnsche Peel & Mariapeel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is. Dit gebied is tevens aangewezen als beschermd natuurmonument op basis van de Natuurbeschermingswet en is gelegen op circa 6,8 kilometer van het plangebied. Het tussenliggende gebied bestaat uit stedelijke bebouwing, agrarisch gebied en verschillende doorgaande wegen.

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen alsmede de ligging van het plangebied ten opzichte van de Deurnsche Peel & Mariapeel is de kans op (significante) negatieve effecten in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied uit te sluiten.

Naast dit Natura 2000-gebied zijn ten oosten en noorden van de kern Panningen, op ongeveer twee kilometer, natuurgebieden aanwezig welke behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, alsmede de afstand tussen het plangebied en deze EHS-gebieden, heeft de realisatie van het Huis van de Gemeente geen (negatieve) effecten op deze gebieden. Derhalve is de 'Beleidsregel mitigatie en compensatie van natuurwaarden' niet van toepassing.





Ligging Natuur 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel ten opzichte van het plangebied



Ligging EHS-gebieden ten opzichte van het plangebied

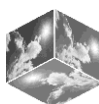
Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.

De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengst beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en het beschermde soort dat in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in



logisch verband staan met het plan en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Uit de 'Quicksan flora en fauna Wilhelminastraat Panningen 2012' blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van beschermde soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Derhalve geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Ffw. Bij de vernieuwbouw van het Huis van de Gemeente dient wel de zorgplicht in acht genomen te worden.

Ook zou het kunnen dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van verschillende beschermde soorten uit tabel 2 en 3. Voor een aantal soorten is geen aandacht nodig om deze geen negatieve effecten ondervinden van het planvoornemen. Voor de vleermuis en broedvogels is echter wel aandacht nodig.

Met betrekking tot broedvogels is het belangrijk dat ten tijde van de vernieuwbouw van het gemeentehuis de kap- en rooiwerkzaamheden buiten de broedtijd (globaal gezien van 15 maart tot en met 15 juli) worden uitgevoerd. Dit is niet nodig wanneer vooraf expliciet is uitgesloten dat broedgevallen aanwezig zijn. Indien deze aanwezig zijn (ongeacht de periode) mag er niet gestart worden met de werkzaamheden. Bij voorkeur dienen de werkzaamheden dan ook voor het begin van het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Voor andere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt als leefgebied. Een ontheffing op basis van de Ffw is voor andere soorten dan ook niet nodig.

5.4 Kabels, leidingen en straalpaden

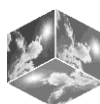
In een plangebied kunnen verschillende kabels en leidingen aanwezig zijn. De belangrijkste opgave is om ervoor te zorgen dat er een goede ruimtelijke scheiding is tussen gevoelige bestemmingen en ondergrondse of bovengrondse leidingen. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming behoeven.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Beleid

Als opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding is eind 2009 het eerste Nationale Waterplan vastgesteld. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Tegelijk met het opstellen van het Nationaal Waterplan zijn ook de regionale waterplannen van de provincies, het Beheer en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren en de waterbeheerplannen van de waterschappen opgesteld.

Om de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing te nemen, zijn deze verplicht gesteld bij een bestemmingsplan. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht. In deze paragraaf worden de aspecten die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt



een rol spelen naar voren gebracht en wordt aangegeven hoe hier in onderliggend plan mee wordt omgegaan.

5.5.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van het Huis van de Gemeente. Hierbij wordt aan de zuidzijde van het huidige gemeentehuis een aanbouw geplaatst. Ook aan de achterzijde wordt binnen de bestaande fundering verhard oppervlak toegevoegd.. In totaal (toevoeging minus verwijdering) zal circa 100 m² aan verhard oppervlak worden toegevoegd. Uitgaande van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kan maximaal 6.220 m² aan bebouwing worden gerealiseerd. Hoewel het beoogde bouwplan feitelijk slechts een oppervlakte heeft van circa 2.780 m², tegenover 2.680 m² in de huidige situatie en ook de oppervlakte aan bouwvlak dat wordt toegevoegd, wordt in de berekening van de benodigde berging uitgegaan van de maximale invulling, dus 6.220 m².

5.5.3 Berging van hemelwater

Afkoppelen van hemelwaterafvoer heeft de volgende voordelen:

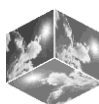
- minder overstort van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater;
- minder regenwater wordt onnodig vermengd met afvalwater hierdoor ontlasting van de zuiveringsinstallaties;
- het rioolstelsel kan op kleinere debieten worden gedimensioneerd.

Daarnaast kan infiltratie van hemelwater bijdragen aan een beperking van eventuele verdroging en draagt bij aan het op peil houden van de voorraad schoon water.

Het overheidsbeleid gaat uit van afkoppelen, maar wel onder enkele voorwaarden:

- wateroverlast moet worden voorkomen;
- schoon hemelwater blijft schoon, en licht verontreinigd water wordt gezuiverd voordat het infiltreert;
- grondoppervlakken van bedrijven milieucategorie 3, 4 en 5 en daken waarop neerslag van stof en roetdeeltjes kunnen terecht komen, zullen in principe worden aangesloten op de riolering;
- als hemelwater niet kan worden geïnfiltreerd, dan mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater met behulp van bijvoorbeeld een dynamische buffer.

De Limburgse waterbeheerders hebben hun visie op het verantwoord afkoppelen neergelegd in een voorkeurstabel. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen oplossingen voor grondoppervlak, dakoppervlak en hergebruik regenwater. Voor nieuwbouwprojecten heeft het de voorkeur om te werken met bovengrondse open infiltratiesystemen, echter ook het ondergronds infiltreren met bodemfilter is een acceptabele oplossing. In alle gevallen zal er



bij de bouw van de woningen rekening gehouden moeten worden, met het feit dat er geen uitlogende materialen als koper en zink gebruikt mogen worden bij de materialen die in aanraking komen met het regenwater.

Uitgangspunten

Het waterschap Peel en Maasvallei geeft aan dat voorzieningen moeten worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingstijd van 10 jaar (50 mm). Tevens zal een doorkijk gemaakt moeten worden voor een regenbui met een herhalingstijd van 100 jaar (84 mm). Daarnaast dienen de voorzieningen na een 10-jaarse bui binnen 24 uur beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui. Aan de hand de hierboven gestelde eisen is de benodigde berging bepaald.

Benodigde berging

Het oppervlak van het Huis van de Gemeente bedraagt in de nieuwe situatie circa 2.780 m². Het bebouwde oppervlak van reeds bestaande bebouwing bedraagt circa 2.680 m². Uitgaande van een volledige bebouwing c.q. verharding van het bouwvlak bedraagt de oppervlakte circa 6.220 m². Het afstromende hemelwater van de bestaande bebouwing wordt reeds afgekoppeld en geïnfiltreerd in het naastgelegen park. Ook in de nieuwe situatie wordt aangesloten op deze openbare infiltratievoorziening.

Met dit verhard oppervlak en een benodigde berging van 50 mm voor een regenbui met een herhalingstijd van T=10 jaar, bedraagt de benodigde berging $6.220 \times 0,05 = 311 \text{ m}^3$.

Maken we een doorkijk naar een regenreeks met een herhalingstijd van T=100 jaar, dan bedraagt de benodigde berging $6.220 \times 0,084 = \text{ca } 523 \text{ m}^3$. Dit hemelwater kan en zal volledige geborgen worden in het naastgelegen park, waar dit in de grond zal infiltreren.

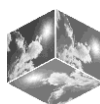
5.5.4 Vuilwater

Het afvalwater van de nieuwbouw zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Schoolstraat en de Wilhelminastraat. Omdat het regenwater wordt afgekoppeld, zal het geen enkel probleem zijn, de nieuwbouw op het bestaande stelsel aan te sluiten.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Zoals reeds eerder naar voren is gekomen is gezien het totale oppervlak aan nieuwbouw een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau BV in de vorm van een archeologisch vooronderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek (d.d. 17 mei 2013, nr 4495), dat tevens als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied dekzand aan het oppervlak ligt. In het plangebied ligt dekzand aan het oppervlak. In de loop van de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is hierin als gevolg van langdurige plaggenbemesting een dik akkerdek ontstaan. Er zijn zes boringen gezet. Zowel ten westen als ten oosten van het gemeentehuis worden vanwege het verstoorde bodemprofiel geen archeologische resten meer verwacht. Ten zuiden van het gemeentehuis is in één boring wel



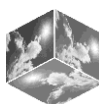
een intact bodemprofiel aangetroffen. Toch zal ook ten zuiden van het gemeentehuis de bodem deels verstoord zijn als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden, kabels en leidingen. RAAP adviseert het hele gebied ten zuiden van het parkeerterrein vrij te geven voor verdere ontwikkelingen. In dit deel is immers slechts in één boring een intact bodemprofiel aangetroffen. Bij nader archeologisch onderzoek zouden hooguit flarden van bewoningssporen aangetroffen worden, hetgeen weinig nieuwe archeologische informatie oplevert.

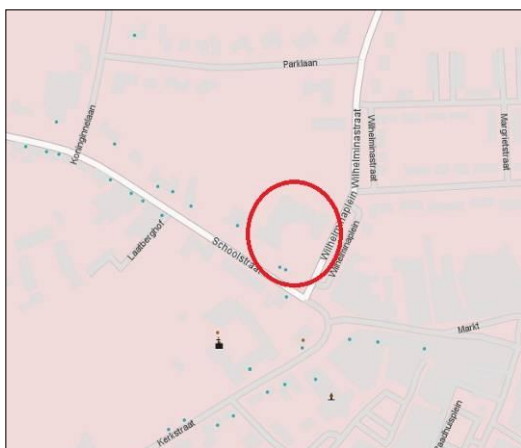
Onder de parkeerplaats in het noorden van het plangebied is een intact bodemprofiel aangetroffen. Het parkeerterrein sluit aan bij het noordelijk gelegen plangebied Parklaan met een intact bodemprofiel (Ruijters, 2012). Geadviseerd wordt op het parkeerterrein ten noorden van het gemeentehuis geen bodemingrepen te plannen die dieper dan 70 cm onder huidig maaiveld reiken. Zo wordt het archeologisch interessante niveau (onderkant ophoging/akkerdek) niet geraakt. Voorts dient in het bestemmingsplan volgens RAAP een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' te worden opgenomen teneinde de eventuele aanwezige archeologische resten ook planologisch duurzaam te beschermen. Indien op het parkeerterrein bodemingrepen plaatsvinden die dieper dan 70 cm onder huidig maaiveld reiken, wordt door RAAP aanbevolen zo vroeg mogelijk in de planvorming een nader archeologisch onderzoek uit te laten voeren (bijv. reeds bij wijziging bestemming gronden). Dit onderzoek dient meer inzicht te geven in de aanwezigheid, aard, omvang, datering, diepteligging, gaafheid, conservering en waarde van eventuele archeologische resten. Dit onderzoek kan bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden conform een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE). Het PvE dient te zijn goedgekeurd door de bevoegde overheid.

In onderhavig bestemmingsplan wordt conform het advies van RAAP voor het noordelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen teneinde de aanwezige archeologische resten te beschermen. Hierin wordt opgenomen dat bij bodemingrepen dieper dan 70 centimeter onder het maaiveld een nader archeologisch onderzoek is vereist. Dit onderzoek dient meer inzicht te geven in de aanwezigheid, aard, omvang, datering, diepteligging, gaafheid, conservering en waarde van eventuele archeologische resten.

5.6.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en –objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Een zorgvuldige planologische omgang met deze objecten en landschappen is hierbij van groot belang. Met name vanwege de modernisering van de monumentenzorg in Nederland is dit dan ook verankerd in de wetgeving. Hiermee is het verplicht om bij ruimtelijke plannen in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden. Ook is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. De rijksoverheid doet dit in de Visie Erfgoed en ruimte.





**Cultuur Historische Waardenkaart Limburg –
Bouwsteen Bouwkunde**



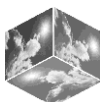
**Cultuur Historische Waardenkaart Limburg –
Bouwsteen Historische geografie**

Het cultuurhistorisch erfgoed is door de provincie Limburg inzichtelijk gemaakt middels de Cultuur Historische Waardenkaart. Deze bevat aparte kaartlagen voor de drie bouwstenen archeologie, historische bouwkunst en historische geografie. De bouwsteen archeologie is reeds naar voren komen in paragraaf 5.6.1. Onder 'Historische bouwkunst' worden alle bouwwerken en objecten verstaan die langer dan vijftig jaar geleden vervaardigd zijn en vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn. Historische geografie betreft de sporen van vroegere menselijke activiteiten die zichtbaar zijn in het landschap en buiten de begrippen archeologie en historische bouwkunst vallen, zoals de hoofdlijnen van oude en jonge cultuurlandschappen.

Zoals op de kaart is aangegeven zijn er diverse gebouwen in de omgeving van het plangebied die qua bouwkunde een cultuurhistorische waarde hebben. In de nabije omgeving gaat het voornamelijk om de naast- en tegenovergelegen herenhuizen aan de Schoolstraat, de voormalige meisjesschool aan de overzijde van de Schoolstraat, de kerk en het klooster. De kerk, een woonhuis aan de Kerkstraat en een grafmonument bij het klooster zijn zelfs Rijksmonumenten. Qua historische geografie is het vermeldenswaardig dat het gebied zelf is aangemerkt als 'Gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon' (Cultuurlandschap) en dat het lint Schoolstraat – Markt is aangeduid als 'andere weg ouder dan 1806' (Cultuurhistorische element – lijn).

De hierboven genoemde cultuurhistorische objecten, lijnen en vlakken zijn bepalend voor het karakteristiek voor de nabije omgeving. Hoewel er binnen het plangebied geen belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, dient het planvoornemen met respect voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving gerealiseerd te worden.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van het huidige gemeentehuis aan twee zijden, waarbij de uitbreiding in het noordelijke deel van het plangebied tevens vervanging van de huidige (tijdelijke) bebouwing betreft. Het ontwerp van het plan zal op een dergelijke manier vorm worden gegeven dat deze zal passen binnen het cultuurhistorische karakter van



de omgeving en met respect voor de aanwezige objecten. Het verkavelingspatroon zal niet worden gewijzigd en ook het lint (Schoolstraat) zal niet aangetast worden.

5.7 Verkeer en parkeren

5.7.1 Verkeer

Het Huis van de Gemeente ligt op een goed bereikbare locatie aan de rand van het centrum van Panningen. Ontsluiting vindt plaats via de Schoolstraat, Kerkstraat en Wilhelminastraat. Gezien het huidige gebruik en de beoogde nieuwe functies kan redelijkerwijs worden gesteld dat geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen zal plaatsvinden. Ook per openbaar vervoer is het Huis van de Gemeente goed bereikbaar aangezien binnen loopafstand voldoende bushaltes aanwezig zijn, onder andere direct voor het huidige gemeentehuis.

5.7.2 Parkeren

In de huidige situatie zijn direct ten oosten van het gemeentehuis ruim 75 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen worden echter ook gebruikt voor bezoekers van het centrum. Ook aan de achterzijde van het huidige gemeentehuis zijn ruim 40 parkeerplaatsen beschikbaar. Op loopafstand zijn verder voldoende parkeerplaatsen aanwezig langs de Wilhelminastraat.

In de huidige situatie is voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid. Het aantal parkeerplaatsen dat toegevoegd zal moeten worden na realisatie van het huis van de gemeente bestaat uit parkeerplaatsen voor toegevoegde functies zoals de bibliotheek. Er is reeds voldoende parkeergelegenheid om de beperkte toevoeging (4 parkeerplaatsen voor de bibliotheek) te accommoderen. Omdat het aantal vierkante meters kantoorfunctie nauwelijks toeneemt (door combinatie van sloop en nieuwbouw) en bezoekers gelegenheid hebben om in de blauwe zone te parkeren hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden toegevoegd.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

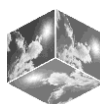
Het bestemmingsplan Huis van de Gemeente bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Huis van de Gemeente zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 en het gemeentelijk handboek voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte



van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

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

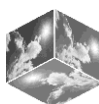
Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De bouwregels voorzien, voor zover van toepassing, in maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes, maar ook in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.



Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

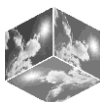
Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook



nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels, conform de Bro. In de regels is derhalve enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag bevoegd is om afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiksregels. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsbevoegdheden die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

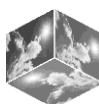
Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

6.6 Bestemmingen

In het bestemmingsplan is slechts voorzien in één bestemming, te weten 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke activiteiten toegestaan, gericht op sociale, educatieve en openbare dienstverlening. Daaraan ondergeschikt is beperkt detailhandel en een horecavoorziening van categorie 3 toegestaan.

Gebouwen mogen worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. In het achtererfgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak volgens een gedifferentieerde regeling.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

7.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
2. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

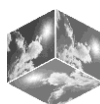
Het planvoornemen betreft de vernieuwbouw van een gebouw ten behoeve van dienstverlening met een oppervlakte van in totaal 2.788 m². In de huidige situatie bedraagt de oppervlakte 2.685 m². Het bestemmingsplan voorziet echter in de mogelijkheid het gehele bouwvlak à 6.620 m² te bebouwen. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan als bedoeld in 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is een exploitatieplan op te stellen. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Peel en Maas.

De kosten zullen volledig op conto van de gemeente Peel en Maas komen. De betreffende kosten zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke begroting, waardoor de betreffende kosten zijn gedekt. Bovendien wordt door verhuur van ruimten aan ketenpartners getracht om op termijn een deel van de kosten terug te verdienen.

Gezien het voorgaande is kostenverhaal anderszins verzekerd. Voorts kan worden opgemerkt dat geen aanleiding bestaat te voorzien in een fasering van de bouwplannen en/of het stellen van eisen als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro. Dit leidt tot de conclusie dat de raad kan besluiten om niet tot vaststelling van een exploitatieplan over te gaan bij vaststelling van het bestemmingsplan Huis van de Gemeente.

7.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd.



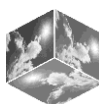
Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak of hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. Deze forfaitregeling geldt niet indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde (zogenaamde 'directe' planschade).

Gezien de beperkte afwijking van het geldende bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en het normaal maatschappelijk risico van tenminste 2% kan redelijkerwijs worden gesteld dat eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade beperkt zal zijn en niet zodanig zal zijn dat dit aspect de financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen in de weg staat.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de financiële haalbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Het plan betreft de vernieuwbouw en uitbreiding van het bestaande gemeentehuis aan de Wilhelminastraat in Panningen. De nieuwbouw zal een kwaliteitsimpuls zijn ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast zal het nieuwe Huis van de Gemeente niet dusdanig anders van aard of omvang zijn dat dit zal leiden tot overwegende planologische bezwaren.



8 Overleg

8.1 Uitkomsten overleg

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

8.2 Uitkomsten vooroverleg

Het planvoornemen is voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei. De opmerkingen van het waterschap zijn in onderhavig ontwerp-bestemmingsplan verwerkt.

