bureau leefomgeving

BESTEMMINGSPLAN

“Dr. Poelsplein Panningen”

NL.IMRO.1894.BPL0239-ON01

Ontwerp

Schoolstraat 7 | 5961 EE Horst | +31 (0)77 - 208 6099 | contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl

Document:	Bestemmingsplan “Voormalige VMBO-locatie Panningen”
IDN:	NL.IMRO.1894.BPL0239-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	15 februari 2021
Aanvrager:	Gemeente Peel en Maas
Auteur:	Ing. P.W.M. van de Ligt

bureau leefomgeving

Bureau Leefomgeving
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 3

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan 3

1.2 Plangebied en begrenzingen 4

1.3 Vigerend bestemmingsplan 5

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED 7

2.1 Algemeen 7

2.2 Ruimtelijke structuur 7

2.3 Functionele structuur 8

3. PLANBESCHRIJVING 10

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 10

3.2 Beschrijving plan 11

3.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten 13

4. BELEIDSKADER 14

4.1 Rijksbeleid 14

4.2 Provinciaal beleid 16

4.3 Gemeentelijk beleid 20

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN 24

5.1 Milieuaspecten 24

5.2 Kabels en leidingen 30

5.3 Natuur 31

5.4 Waterhuishouding 32

5.5 Archeologie en cultuurhistorie 34

5.6 Verkeer en parkeren 36

6. JURIDISCHE ASPECTEN 38

6.1 Toelichting op de verbeelding 38

6.2 Toelichting op de planregels 38

7. HANDHAVING 42

8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE 43

8.1 Economische uitvoerbaarheid 43

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43

8.3 Procedure 44

BIJLAGEN

Bijlage 1: Advies archeologie

Separate bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan (Mr. Stir)
- Verkennend bodemonderzoek (BKK Bodemadvies bv)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (HMB Groep)
- Quickscan flora en fauna (IVN Helden)
- Infiltratieonderzoek (BKK Bodemadvies bv)

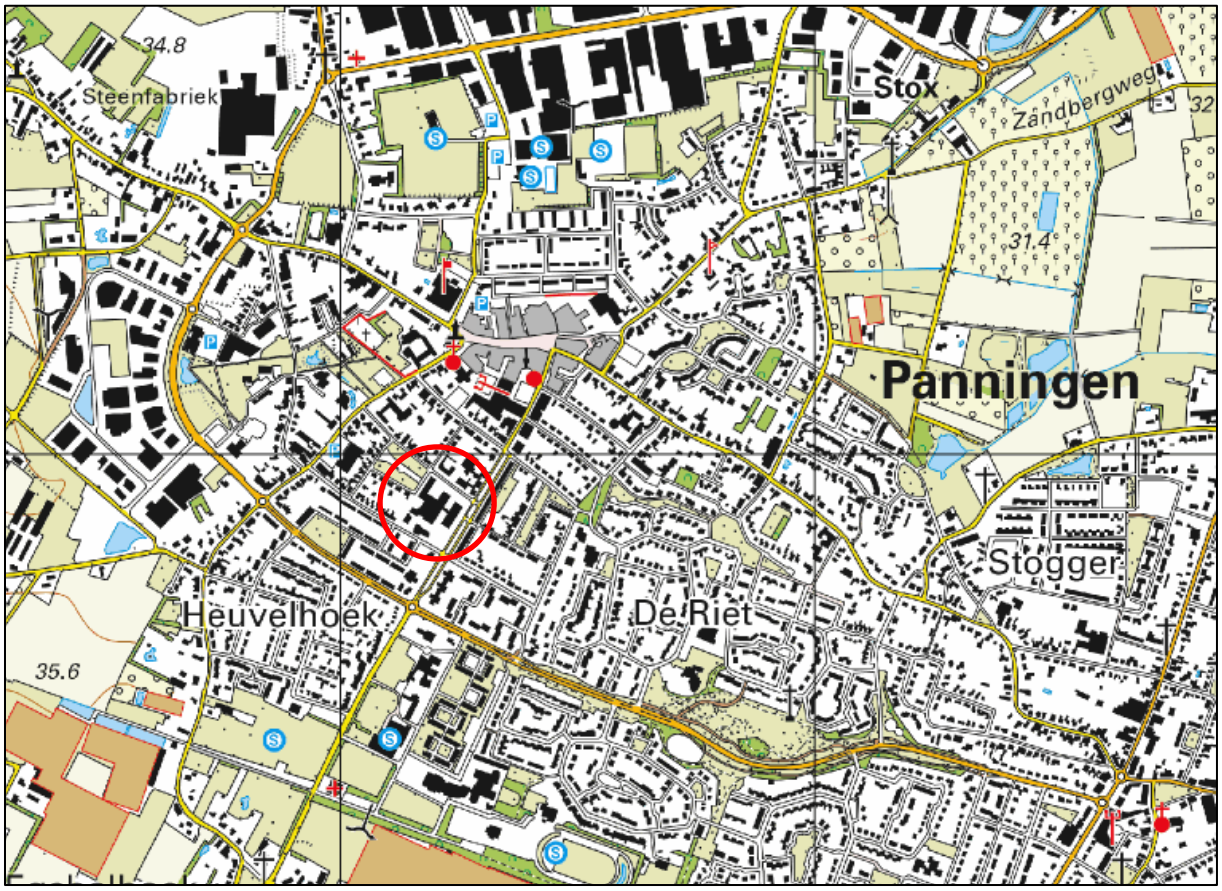
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Nadat de VMBO in 2016 bij het Bouwens van der Boijecollege aan de Minister Calsstraat is ondergebracht staat deze locatie leeg en is een groot deel van de gebouwen gesloopt. Drie gebouwen en een kas staan nog overeind. De gemeente Peel en Maas is voornemens de voormalige VMBO-locatie aan het Dr. Poelsplein, gelegen ten zuiden van het (winkel)centrum van Panningen, te herontwikkelen.

In twee van de te behouden gebouwen is het voornemen een zorgcomplex met maximaal 30 appartementen en een bedrijfswoning te realiseren.

Het voornemen bestaat om voor overige deel van de locatie woningbouw mogelijk te maken, in zowel het derde te behouden gebouw, als in nieuw te realiseren woonbebouwing. Tevens wordt daarbij de omliggende openbare ruimte ingericht met onder andere groen, infrastructuur en parkeerplaatsen.



Afbeelding 1. Locatie woningbouwlocatie "De Groene Pijl"

Op 3 maart 2020 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas ingestemd met de herontwikkeling van de voormalige VMBO-locatie. Uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van de locatie is de juiste woning van de juiste kwaliteit op de juiste plek, waarmee niet alleen doorstroming op gang zal worden gebracht, maar ook woningen worden gerealiseerd waar nu aantoonbaar behoefte is (betaalbare (sociale) huurwoningen en levensloopbestendige woningen voor ouderen).

Gekozen is om gebouwdelen A en B te behouden. Dit zijn de voormalige hoofdgebouwen en hier wordt, zoals aangegeven, een woonzorgcomplex in gevestigd. Ook de voormalige praktijklokalen, gebouwdeel C, blijven behouden. Dit gebouw, dat haaks gelegen is ten opzichte van het woonzorgcomplex, wordt meegenomen in de woonontwikkeling en krijgt een transformatie naar woningen.
Het andere gebouw dat behouden blijft is de kas. Deze krijgt een nieuwe maatschappelijke invulling die een bijdrage levert aan de wijk.
Andere belangrijke elementen die behouden blijven zijn de waardevolle bomen. Deze krijgen een prominente plek in de ontwikkeling van het terrein en zijn de aanzet tot de vergroening van de locatie.
Dit initiatief leidt tot een herontwikkeling waarin ruimte ontstaat voor 50 woningen, de bestaande tuinderskas behouden blijft en een woonzorgcomplex. Dit alles in een groene omgeving waar "ontmoeten" en "samenleven" centraal staan.

De beoogde nieuwe inrichting van de locatie past echter niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen". Alvorens concreet invulling wordt gegeven aan de herontwikkeling van de locatie zal het bestemmingsplan derhalve moeten worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste herontwikkeling van de voormalige VMBO-locatie. Tevens wordt het woonzorgcomplex met bedrijfswoning hierin opgenomen, zodat de gehele locatie in één totaalplan wordt vastgelegd. In de hierna volgende paragrafen en hoofdstukken zullen de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden nader worden toegelicht.



Afbeelding 2. Luchtfoto (vogelvluchtperspectief) van het plangebied en omgeving met de te behouden gebouwdelen

1.2 Plangebied en begrenzingen

Betreffende locatie (in het vervolg aangeduid als "het plangebied") is gelegen aan het Dr. Poelsplein, welke tevens de westelijke grens vormt van het plangebied. De noordelijke plangrens wordt daarbij gevormd door de Nijverheidsstraat, de oostelijke plangrens door de Raadhuisstraat en de zuidelijke plangrens door de Dr. Ariënsstraat. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, nummers 1508, 5320, 7610 en 7611 en heeft een oppervlakte van ruim 1,3 ha.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het (winkel)centrum van Panningen, aan de Raadhuisstraat, een belangrijke ontsluitingsweg van het centrum. Voorheen was op de locatie de VMBO gevestigd. Na het vertrek van de VMBO in 2016 zijn eind 2020 meerdere gebouwen gesloopt. Alleen drie gebouwen en de kas zijn bewaard gebleven. De rest van het terrein ligt thans braak, waarbij enkele beeldbepalende en waardevolle bomen zijn blijven staan.

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, in planmatig opgezette woonstraten. Aan het Dr. Poelsplein is sprake van een groenvoorziening van redelijke omvang. Aan de Raadhuisstraat bevinden zich nog enkele andere functies (zoals kantoren en winkels), als aanloop naar het noordelijk gelegen centrumgebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" (vastgesteld d.d. 5 mei 2013) en is bestemd als 'Maatschappelijk'. Een (groot) deel van het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen 'maximum goothoogte: 5 m' en 'maximum bouwhoogte: 7 m'. De gehele locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen", met plangebied rood omlijnd

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijk, educatieve en openbare dienstverlening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij het gehele bouwvlak mag worden gebouwd. De gestelde maximale goot- en bouwhoogte mogen daarbij niet worden overschreden.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische waarde. Indien bij een ontwikkeling de grond voor een oppervlakte van meer dan 250 m^2 dieper dan 40 cm wordt verstoord is eerst archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De herontwikkeling van de locatie past niet in het vigerend bestemmingsplan omdat woningen uit functioneel oogpunt niet zijn toegestaan binnen de vigerende maatschappelijke bestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak op bepaalde plekken overschreden en voldoen de gestelde goot- en bouwhoogte niet. Ten slotte worden met de revitalisatie de gestelde ondergrenzen ter bescherming van de archeologische waarden overschreden.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

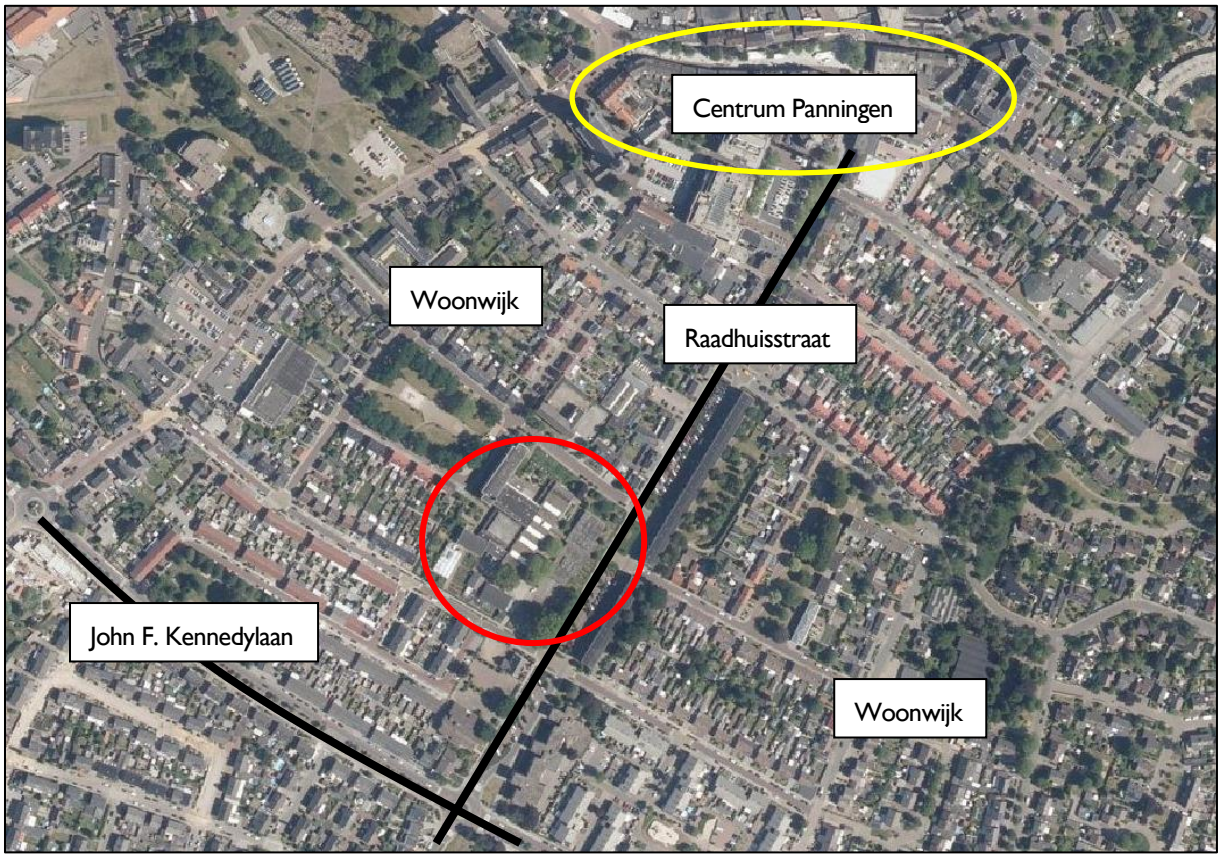
2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zelf, maar ook van de omgeving, aan bod.

Het plangebied is gelegen midden in de kern van Panningen, direct ten zuiden van het compacte centrumgebied. Samen met de kern van Helden vormt Panningen de dubbelkern Helden-Panningen. Panningen is de grootste kern in de gemeente Peel en Maas en vormt het centrum van de gemeente. Hier is een goed geoutilleerd winkelcentrum met een regionale functie aanwezig, een cluster van gezondheidsinstellingen en voortgezet onderwijs. Panningen heeft bijna 7.500 inwoners.

2.2 Ruimtelijke structuur

Panningen is in de Middeleeuwen ontstaan op een hogere dekzandwelving. Rond de eerste nederzetting lag een uitgebreid open gebied met akkers; de oude bouwlanden. Op de overgang van de oude bouwlanden naar de lager gelegen woeste- en weidegronden ontstond een kring van gehuchten. Deze gehuchten maken tegenwoordig als wijken onderdeel uit van de kern van Panningen.



Afbeelding 4. Ruimtelijke situatie plangebied en omgeving (plangebied rood omcirkeld)

De eerste bebouwing van Panningen bestond uit lintbebouwing welke heden ten dage het centrumgebied vormen. Met de bevolkingstoename is de bebouwing uitgebreid rond en in deze linten zodat deze samensmolten met de omliggende gehuchten. Vanaf de jaren ’60 en ’70 van de vorige eeuw is de uitbreiding van Panningen planmatig aangepakt en zijn rond de volgebouwde bebouwingslinten typerende woonwijken ontstaan, welke zich typeren door een rationeel wegenpatroon en strokenbebouwing. In de jaren ’60 van de vorige eeuw is ook de voormalige VMBO gebouwd.



Afbeelding 5. Zicht op gebouwdeel C vanaf Raadhuisstraat



Afbeelding 6. Gebouwdelen A en B

Eind jaren ’90 van de vorige eeuw is een ringweg rond het centrum van Panningen gerealiseerd, zijnde de John F. Kennedylaan. Deze hoofdverkeersstructuur vormt een directe verbinding met de kern van Helden. Via rotondes en daarop aansluitende ontsluitingswegen kan het centrum van Panningen bereikt worden vanaf de John F. Kennedylaan. De Raadhuisstraat vormt een dergelijke ontsluitingsweg tussen de John F. Kennedylaan en het centrumgebied. Gescheiden rijbanen met daartussen parkeerplaatsen en groenvoorzieningen kenmerken de Raadhuisstraat. De zijwegen van de Raadhuisstraat betreffen typische wegen in de aanwezige planmatig opgezette woonwijken.



Afbeelding 7. Impressie Dr. Poelsplein



Afbeelding 8. Impressie Dr. Ariënsstraat

2.3 Functionele structuur

Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Reeds van oudsher ligt het plangebied aan de rand van een planmatig opgezette woonwijk. De woningen in deze woonwijk kenmerken zich als strokenbebouwing, voornamelijk zijnde twee-onder-een-kapwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een zolderverdieping onder kap. Aan de overzijde van de Raadhuisstraat is juist sprake van hoogbouw in de vorm van appartementencomplexen, bestaande uit vier bouwlagen, afgedekt met een plat dak.

Als uitloper van het centrumgebied bevinden zich aan de Raadhuisstraat ook enkele andere functies. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele dienstverlenende instanties gelegen, terwijl ten noorden zich nog detailhandel bevindt. Verder richting het zuiden, waar de Raadhuisstraat de John F. Kennedylaan kruist, zijn een verzorgingstehuis, een gymzaal en de lokale sportvelden gelegen.



Afbeelding 9. Hoogbouw aan de Raadhuisstraat tegenover plangebied



Afbeelding 10. De kas

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het herontwikkelen van de voormalige VMBO-locatie, gelegen aan het Dr. Poelsplein in Panningen, tot een locatie waarin ruimte ontstaat voor maximaal 50 woningen en een woonzorgcomplex met bedrijfswoning. Dit alles in een groene omgeving waar "ontmoeten" en "samenleven" centraal staan. Aan de basis van de nieuwe invulling van de locatie staat het opgestelde stedenbouwkundig plan[1].

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- In de te behouden gebouwdelen A en B dienen 30 zorgappartementen met bedrijfswoning te worden gerealiseerd.
- Uitbreiding van gebouwdelen A en B is niet gewenst. Huidige bouwhoogte van 12,3 meter is de maximale bouwhoogte.
- In het te behouden gebouwdeel C dienen 12 appartementen te worden gerealiseerd.
- Uitbreiding van gebouwdeel C is eventueel nog voorstelbaar / bespreekbaar in de richting van de Nijverheidstraat. Aanpassingen die het karakter van het gebouw aantasten zijn niet gewenst. De huidige goot- en bouwhoogte van 5 en 7 meter is de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwdeel C.
- De te behouden kas dient een maatschappelijke functie te behouden.
- Het bestemmingsplan dient flexibiliteit te bieden voor een alternatieve invulling van de kas om in de plaats hiervan 3 aaneengebouwde woningen te realiseren met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter.
- Aan de zijde van de Dr. Ariënsstraat dienen aaneengebouwde woningen te worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter.
- Aan de zijde van de Raadhuisstraat dienen in twee aparte appartementencomplexen in totaal circa 22 appartementen te worden gerealiseerd. Bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter.
- Aan de zijde van de Raadhuisstraat dienen patiowoningen te worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 6 meter.
- De beeldkwaliteitseisen zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan dienen geborgd te worden in het bestemmingsplan.
- Het nutsgebouwtje aan de Dr. Ariënsstraat dient behouden te blijven en als zodanig bestemd te worden.
- Om de groene setting te waarborgen van de openbare ruimte tussen de woningen dient dit gebied als zodanig bestemd te worden.
- Ter bescherming van de te behouden karakteristieke bomen dienen deze bomen voorzien te worden van een planologische bescherming.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Peel en Maas dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" zoals dat thans voor het plangebied en omgeving geldt.

De uitgangspunten hebben geleidt tot een bestemmingsplan waarin het plangebied niet langer volledig bestemd is als 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van het woonzorgcomplex en de kas is nog steeds sprake van de bestemming 'Maatschappelijk'. Het overige deel van het plangebied is echter bestemd tot 'Groen' en waar de woningen gerealiseerd moeten worden als 'Wonen'. Het nutsgebouwtje is ten slotte bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

Zowel de te behouden gebouwdelen A, B en C als de kas zijn voorzien van een bouwvlak, welke strak rondom de bestaande bebouwing is getrokken. Bestaande goot- en bouwhoogten gelden voor deze bouwvlakken. De kas is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kas'. Aan de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de kas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter realisatie van aaneengebouwde of gestapelde woningen. Het woonzorgcomplex is voorzien van een maatvoeringsaanduiding voor 30 zorgappartementen en de functieaanduiding

[1] Mr. Stir, Panningen VMBO-locatie stedenbouwkundig plan

'bedrijfswoning', zodat tevens één bedrijfswoning is toegestaan. Gebouwdeel C is voorzien van de maatvoeringsaanduiding voor maximaal 12 woningen in afstemming met de toekomstige eigenaar.

De nieuw te realiseren woningen zijn voorzien van bouwvlakken met maatvoeringsaanduidingen voor het aantal te realiseren woningen, alsook bouwaanduidingen wat type woningen zijn toegestaan (aaneengebouwd, gestapeld of patiowoningen). In de regels van het bestemmingsplan is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid aan het college toegekend om de aantallen per bouwveld aan te passen mits niet meer dan 50 woningen worden gerealiseerd en dit stedenbouwkundig verantwoord is.

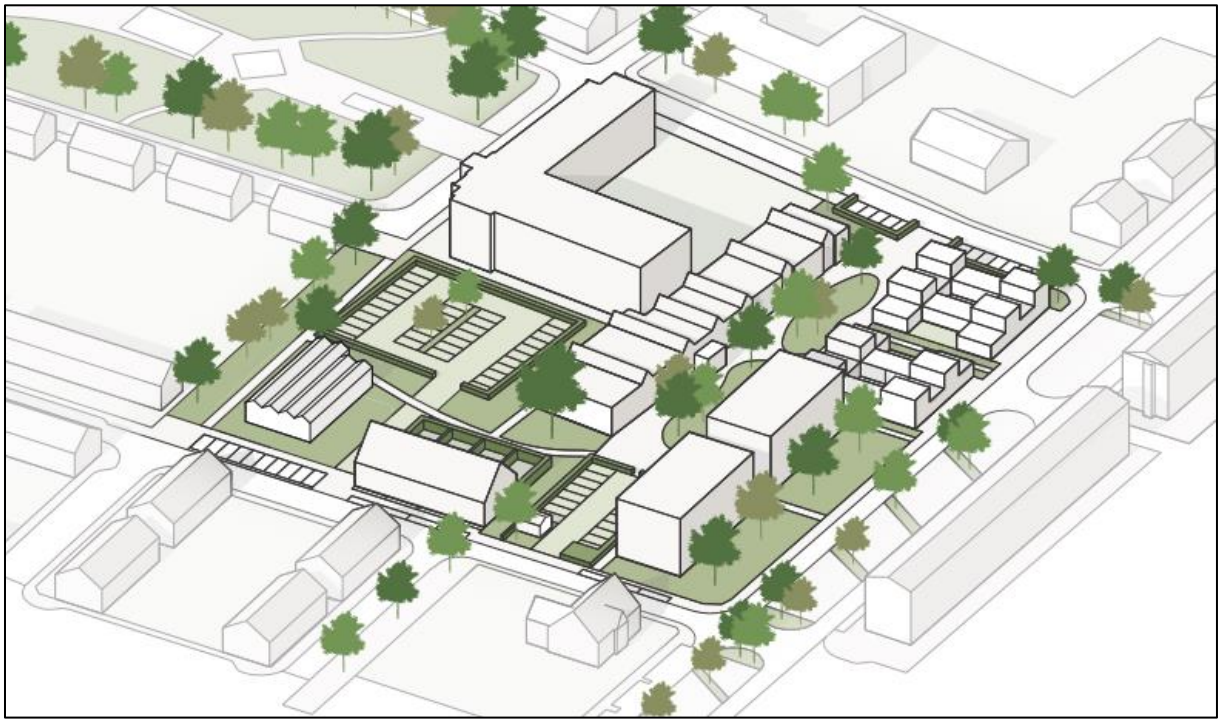
In beide bestemmingen waarbinnen bebouwing zal plaatsvinden ('Maatschappelijk' en 'Wonen') is een koppeling opgenomen met de beeldkwaliteitseisen uit het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan is dan ook als bijlage aan de planregels verbonden.

Ten slotte worden de karakteristieke bomen en hun boomkruinen beschermd door deze bomen te voorzien van de functieaanduiding 'waardevolle boom'.

3.2 Beschrijving plan

De VMBO-locatie ligt op een prominente plek in Panningen, aan de Raadhuisstraat en tegen het centrumgebied van Panningen aan. Ondanks dat de plek omringd wordt woonbebouwing is het geen standaard woonomgeving. Dit komt deels door het voormalige gebruik van de plek zelf maar ook de centrale en prominente ligging. De herontwikkelingsopgave van deze locatie is gericht op het realiseren van woningen en maatschappelijke functie(s). Daarbij staat kwaliteit hoog in het vaandel. Het behouden van beeldbepalende elementen en karakter, zoals bepaalde gebouwen en bomen, hoort daar bij.

Het initiatief leidt tot een herontwikkeling waarin ruimte ontstaat voor maximaal 50 woningen (waaronder appartementen), de bestaande kas behouden blijft met een nieuwe maatschappelijke functie en een woonzorgcomplex voor dementerenden gerealiseerd wordt. Dit alles in groene omgeving waar 'ontmoeten' en 'samenleven' centraal staan.



Afbeelding 11. Vogelvluchtperspectief van de beoogde situatie

Verkaveling

Het concept voor de VMBO-locatie is uitgewerkt tot een uitgebalanceerde verkaveling met een goede afstemming tussen bebouwing en groen. De verschillende bebouwingsblokken geven het gebied enerzijds een eenduidige uitstraling richting de omgeving en vormen anderzijds de wanden van de groene geborgen binnenruimtes.

Het plan heeft enerzijds een grote diversiteit in woningtypen en bouwhoogten en is anderzijds duidelijk op elkaar afgestemd in positionering en oriëntatie. Er wordt gestreefd om de kas te behouden en in het plan in te passen. Het gebouw krijgt geen woonfunctie, maar juist een invulling die een bijdrage levert aan de leefbaarheid en zorgt voor ontmoeting.

Groenstructuur

Voor de toekomst van Panningen is het belangrijk dat de huidige ontwikkelingen ook bestendig en flexibel zijn bij klimaatveranderingen. De kans op wateroverlast, hitte en droogte neemt toe. Hierbij zorgen stortbuien en langdurige neerslag voor wateroverlast. Hitte raakt de gezondheid van kwetsbare mensen (ouderen, longpatiënten en jonge kinderen) en droogte kan flinke negatieve gevolgen hebben voor de openbare ruimte (verhardingen en groen). Een klimaatbestendige buurt ontstaat door een samenspel te creëren tussen de verschillende groene ruimtes: de openbare ruimte, de particuliere ruimte en de bebouwde ruimte.

Waar ruimte is voor bomen, de groene longen van het dorp, worden deze toekomstbestendig aangeplant. Dit betekent dat er aandacht is voor voldoende groeimogelijkheden, zowel ondergronds als bovengronds, de juiste soortkeuze (klimaatbestendig), het planten op eindafstand en dat de bomen qua positie zoveel mogelijk schaduw werpen op de straten. Alle bomen worden met deze uitgangspunten geplaatst.

Om goed in te kunnen spelen op hevige buien is gekozen voor een ruimtelijke opzet, waarbij het water altijd goed kan worden afgevoerd. De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk wordt open bestrating (grasbetonstenen of profielstenen) toegepast.

Aanvullend op de buitenruimte worden ook maatregelen met betrekking tot klimaatbestendigheid bij de bebouwing toegepast. Door natuurinclusief te bouwen wordt niet alleen bijgedragen aan de waterhuishouding van het plan maar de toepassing van groene daken of gevels heeft tevens een verkoelend effect. Daarnaast zijn deze ook zeer geschikt voor de leefomgeving van insecten en vogels. Het ontwikkelen van mens- en milieuvriendelijke woonmilieus biedt kansen om meer te vergroenen en verhardingen in de private en openbare ruimte tegen te gaan.

Woningtypes

Er is sprake van herontwikkeling van de voormalige VMBO-locatie. Herstructureringsplekken zijn per definitie ‘de goede plek’ in Peel en Maas. Naast het feit dat de toevoeging van woningen past binnen het woningbouwprogramma voor Panningen (het juiste aantal), sluit de kwaliteit aan bij het lokaal beleid én op de wensen van de betrokken omgeving. Dit betekent dat het concreet gaat om de kleinere, betaalbare, en toekomstbestendige woningen.

De woningen worden zoveel als mogelijk levensloopbestendig (of met mogelijkheden voor aanpassing naar levensloopbestendig) uitgevoerd. Ook de specifieke behoefte aan meer sociale huurwoningen kan in het ontwerp vertaald worden. Om de goede mix van doelgroepen te bedienen worden niet alleen diverse type woningen gerealiseerd. Ook een mix van (sociale) huur- en koopwoningen is daarbij van belang.

Het plan gaat uit van vier verschillende woningtypes. Ten eerste wordt gebouwdeel C, het bestaande gebouw waarin vroeger de praktijklokalen gevestigd waren, getransformeerd tot woningen. Deze woningen hebben hun privé buitenruimten binnen de grenzen van het gebouw en liggen direct aan de centrale pleinruimte.

Aan de Raadhuisstraat worden appartementen voorzien in 4 bouwlagen. De bebouwingsblokken zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bomen.

In het noordoostelijke deel van het gebied zijn patiowoningen voorzien die levensloopbestendig worden gebouwd.

Met het toevoegen van rijwoningen aan de Dr. Ariënsstraat ontstaat er een divers woonprogramma dat aansluit bij de woonwensen van Panningen en zorgt voor een dynamische woonomgeving.

Bouwhoogten
Wat betreft de bouwhoogten wordt aangesloten op de omgeving. De appartementen aan de Raadhuisstraat krijgen 4 bouwlagen, aansluitend bij de gebouwdeel A en de appartementen aan de overzijde van de Raadhuisstraat.

De rijwoningen aan de Dr. Ariënsstraat hebben 2 bouwlagen met kap. Op deze manier haken ze aan bij de bestaande bebouwing in deze straat.

Voor de patio's aan de Raadhuisstraat wordt uitgegaan van 1-2 bouwlagen. Hierdoor ontstaat er een interessant evenwicht tussen diversiteit en eenheid. Het gebied krijgt een eigen identiteit maar is geen vreemde eend in Panningen en maakt er juist onderdeel van uit.

3.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het initiatief maakt de herontwikkeling van het plangebied tot nieuwe woonlocatie in de bebouwde kom van Panningen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht is woningbouw passend op deze locatie, gezien de ligging binnen een bestaande woonwijk nabij het centrum van Panningen. Middels het initiatief wordt een herontwikkelingslocatie op een passende wijze ingevuld. Verder sluit de bebouwing qua massa, hoogte en opbouw aan bij de woningen c.q. bebouwing in de omgeving.

Het meeste van de verouderde schoolbebouwing is inmiddels gesloopt en zal worden vervangen door moderne, kwalitatief hoogwaardige bebouwing. De te behouden bebouwing zal worden voorzien van een kwaliteitsupgrade. Beide hebben een positieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ten slotte wordt het plangebied ingevuld met groen en zullen waardevolle bomen behouden blijven. Groen geeft een enorme boost voor het voor de verder rest stenige omgeving.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en de woningen worden groen ingepast in de omgeving.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied en de ontwikkeling relevante beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op Rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met de herontwikkeling van de voormalige VMBO-locatie worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is geen sprake van een gebiedsreservering. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal maximaal 50 woningen en betreft derhalve een stedelijke ontwikkeling. In dat geval dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden.

Op basis van het in 2019 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek in de gemeente Peel en Maas blijkt dat de huishoudensontwikkeling in de gemeente Peel en Maas nog tot 2030 toe zal nemen. De huishoudensontwikkeling in de gemeente Peel en Maas staat daarbij in het teken van vergrijzing: het aantal gezinnen met kinderen neemt af, het aantal paren zonder kinderen neemt toe en het aantal alleenstaanden stijgt. Ook uit de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw blijkt de aankomende vergrijzing in de gemeente Peel en Maas.

Tot 2030 is er sprake van een duidelijke woningbehoefte in Peel en Maas. Dat het aantal huishoudens hierna vermoedelijk af zal nemen, neemt niet weg dat er nu gebouwd moet worden voor de woningbehoefte op korte en middellange termijn. De marktruimte tot 2030 voor nieuwe woningen in de gemeente Peel en Maas varieert tussen 1.105 en 1.360 woningen waarbij deze herontwikkeling reeds was opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Naast de kwantitatieve marktruimte, is het ook belangrijk welke woningen toegevoegd moeten worden op welke plek (kwalitatieve opgave). Belangrijke doelgroepen zijn starters, ouderen en (aankomende) gezinnen, arbeidsmigranten en de instromers.

De 50 woningen die in het plangebied worden gerealiseerd dragen bij aan de woonbehoefte voor de komende jaren in de gemeente Peel en Maas en voorzien daarom in de kwantitatieve behoefte aan woningen Panningen. Vanuit kwalitatief oogpunt worden er in het plangebied diverse woningtypen mogelijk gemaakt, maar ligt de nadruk op kleine, betaalbare woningen, speciaal voor senioren (levensloopbestendig). Doordat het bestemmingsplan flexibiliteit biedt om diverse woningtypen te kunnen realiseren, kan optimaal worden ingespeeld op de actuele behoefte aan bepaalde typen woningen. Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet de revitalisatie van het plangebied hiermee eveneens in een behoefte.

Op basis van het bovenstaande wordt het voorliggende woningbouwplan passend geacht binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

In het POL komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de Rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

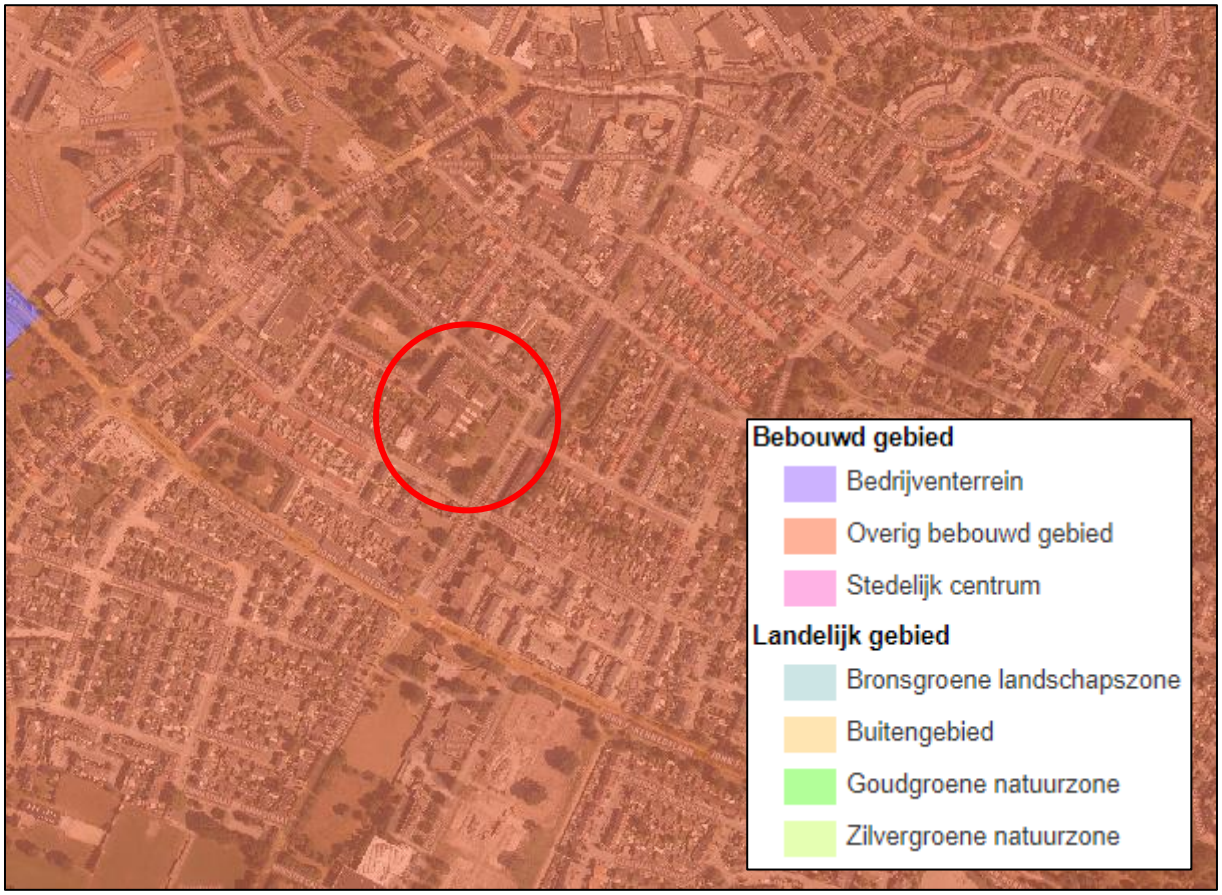
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, is in het POL2014 het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	Zone	**Essentie**
Bebouwd gebied	Stedelijk centrum	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Overig bebouwd gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
Landelijk gebied	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis.
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Het plangebied is gelegen in de zone ‘overig bebouwd gebied’. Dit betreffen gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met stedelijk karakter, deels met landelijk karakter. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- transformatie regionale woningvoorraad
- bereikbaarheid
- balans voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- kwaliteit leefomgeving



Afbeelding 12. Zonering POL2014

Voor wat betreft wonen streeft de provincie naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen.
Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg al daalt.
Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL worden vastgelegd in regionale structuurvisies, waarin de verschillen tussen de regio's en regiospecifieke uitwerkingen worden vormgegeven. Deze visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch, zie hiervoor paragraaf 4.2.3.

Het initiatief voorziet in de herontwikkeling van de voormalige VMBO-locatie in Panningen. Het initiatief heeft betrekking op een vorm van hergebruik van voormalige bebouwde gronden en is dus een vorm van herstructurering. Er wordt hierdoor optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de bebouwde kom van Panningen. Het initiatief is hierdoor in overeenstemming met de uitgangspunten uit het POL2014.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder duurzame verstedelijking).
Onderhavig initiatief is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.1.3. Er is sprake van een aantoonbare behoefte aan 50 kleine, betaalbare woningen in het centrumdorp Panningen, met name bedoeld voor senioren, gestoeld op het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek in 2019. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
Zoals in paragraaf 4.2.3 van onderhavige toelichting is vermeld, is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg inmiddels vervangen door de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de uitgangspunten voor deze woonvisie.

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

4.2.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

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

Voor de gemeente Peel en Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 156 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 blijkt dat de gemeente Peel en Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

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

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

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.

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

Het initiatief voorziet in de realisatie van maximaal 50 wooneenheden binnen de kern van Panningen, in de nabijheid van het centrum met diverse voorzieningen. Gezien de situering en aard van het initiatief en de vraag naar woningen binnen dorpen sluit het beoogde initiatief aan op de regionale uitgangspunten op basis van de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen

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

- Kleinschalige en diverse woonmilieus;
- Herkenbare dorpen met 'eigen' voorzieningen;
- Goede bereikbaarheid;
- Innovatie en gebondenheid.

De woningmarkt moet goed gebalanceerd zijn. Sturing op aantallen is nodig om geen overschotten en marktverstoringen te krijgen. Tegelijk heeft de woningmarktbehoefte aan initiatieven om de ‘markt’ los te krijgen. In de structuurvisie zoekt de gemeente deze balans. De beleidsuitgangspunten voor wat betreft woningbouw zijn de volgende:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

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

Er zijn nog voldoende woningbouwlocaties beschikbaar in Panningen, zoals het Ringovenpark. Daarnaast kent Panningen een aantal herstructureringslocaties. Rondom het centrum van Panningen komt de komende jaren veel maatschappelijk vastgoed op de markt waarvoor een geschikte herinvulling wordt gezocht. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van cultuurhistorisch waardevolle panden. Met uitzondering van basisschool Panningen-Zuid en delen van de VMBO-locatie aan de Raadhuisstraat zijn de meeste gebouwen behoudenswaardig en goed herinvulbaar met functies als wonen, kantoorfuncties of dienstverlening.

De VMBO-locatie wordt als herstructureringslocatie in de structuurvisie genoemd. De gemeente legt meer accent op herstructurering en inbreiding in relatie tot woningbouw. In de structuurvisie is aangegeven dat Panningen, als centrumdorp, aantrekkelijk moet blijven voor met name ouderen. De ontwikkeling van maximaal 50 wooneenheden voor alle doelgroepen, maar met extra aandacht voor ouderen, zorgt ervoor dat er een gevarieerd woningaanbod blijft bestaan in Panningen (bevorderen doorstroming). In het kader van de revitalisatie wordt wat dat betreft aangesloten bij de uitgangspunten van de structuurvisie kernen en bedrijventerreinen.

4.3.2 Een sterke woonmarkt met toekomst in Peel en Maas

De gemeentelijke woonbehoefte is in 2019 onderzocht en vastgelegd in de rapportage 'Een sterke woonmarkt met toekomst in Peel en Maas' (9 oktober 2019).

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Geef de ruimte: keuze voor ontwikkeling en groei' heeft het college van de gemeente Peel en Maas een duidelijke groeiambitie uitgesproken. Het college wil deze groeiambitie verwezenlijken door zich te richten op drie hoofdthema's: 1) de huisvesting van ouderen, 2) instromers en in het bijzonder arbeidsmigranten en 3) de bestaande voorraad. De thema's zijn geformuleerd tegen de achtergrond van een groeiende economie en een vergrijzende bevolking.

Verder heeft de gemeenteraad in 2017 de kaderstelling 'Sociaal domein en vitale gemeenschappen' en de kaderstelling 'Ruimte en Economie' vastgesteld. Ook is op 16 april 2019 de notitie 'Vitaal Wonen' vastgesteld als uitwerking van de kaders voor het thema wonen. Belangrijk uitgangspunt is het 'juiste aantal woningen, voor de juiste doelgroep, op de juiste locatie'.

Al deze elementen samen vragen om meer inzicht in de woonbehoefte van Peel en Maas. Oftewel om een woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in de woningbehoefte voor de gemeente en per kern. Een onderzoek dat zich niet alleen richt op de korte termijn afzetbaarheid, doch juist ook de focus heeft op de langere termijn. Het eerder genoemde rapport is daar het resultaat van. Het rapport is tot stand gekomen aan de hand van deskresearch, input uit diverse beleidstukken en een sessie met diverse kenners van de woningmarkt in Peel en Maas. Voor de woonopgave in Peel en Maas richt het rapport zich op 2030. Daarnaast geeft het rapport een doorkijk in de ontwikkelingen zoals die thans worden verwacht voor de periode 2030-2050.

Achtergronden

Panningen wordt in het rapport aangewezen als centrumdorp van de gemeente Peel en Maas doordat in deze kern de meeste mensen wonen en ook het grootste aantal huishoudens heeft, door de omvang en samenstelling van het winkelaanbod en omdat Panningen de enige kern in de gemeente betreft met een middelbare school. Panningen vormt samen met Helden en het kleinere Egchel een "triplekern". In deze triplekern woont 35% van de inwoners van de gemeente Peel en Maas.

De kernen binnen de gemeente Peel en Maas hebben een uniforme leeftijdsopbouw met een grote groep 55-74-jarigen en een momenteel nog beperkte groep 75+ers. De grote groep 55-74-jarigen betekent dat de gemeente de komende jaren te maken gaat krijgen met een sterk groeiende groep 75+ers. Panningen is de "oudste" kern; de groep 55-74-jarigen en de 75+ers zijn hier oververtegenwoordigd.

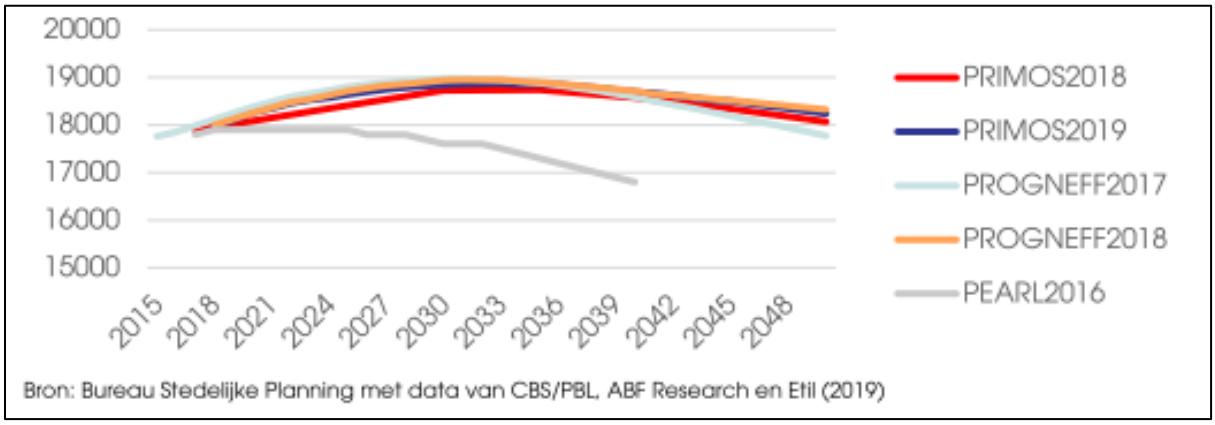
In Panningen woont het grootste aandeel alleenstaanden en dus ook het laagste aandeel gezinnen. In het algemeen blijven inwoners van Panningen de kern trouw, er vinden binnen deze kern relatief veel verhuizingen plaatst. Daarnaast verhuizen meer mensen naar Panningen toe. Panningen blijkt ook wat betreft verhuisbewegingen dus een centrumfunctie te hebben voor de gemeente en de direct omliggende regio: zowel van binnen de gemeente als van daarbuiten trekt Panningen meer mensen aan dan er vertrekken. Dit resulteert in een vestigingsoverschot.

De gemeente Peel en Maas kan getypeerd worden als een echte koopgemeente. Het huuraandeel ligt onder het Nederlands gemiddelde. Huurwoningen zijn in de gemeente Peel en Maas dan ook ondervertegenwoordigd.

Woonvraag in Peel en Maas

De woningmarkt in Peel en Maas op dit moment erg krap. Het aanbod is sterk afgenomen en prijzen stijgen. De huidige krappe woningmarktsituatie zegt echter niet per se iets over de extra woningvraag in de periode tot 2030 en de jaren daarna. Deze wordt vooral door demografische ontwikkelingen veroorzaakt. Huishoudensprognoses brengen deze extra toekomstige woningvraag in beeld.

Er zijn twee toonaangevende landelijke prognoses die huishoudensgroei op gemeenteniveau voorspellen: de Primos-prognose en de prognose van CBS en PBL (Pearl-prognose). Specifiek in Limburg is de Progneff-prognose (van E'til) gangbaar. In de navolgende afbeelding zijn de twee recentste versies van de Progneff- en Primos-prognose en de Pearl-prognose vergeleken. De tabel laat de ontwikkeling zien tussen het huidige aantal huishoudens en het aantal huishoudens in 2030 en in de periode 2030 tot 2050 bekeken vanuit deze verschillende prognoses.



Afbeelding 13. Huishoudensprognoses voor Peel en Maas vergeleken met elkaar

Prognose	Ontwikkeling 2019-2030	Ontwikkeling 2030-2050
Primos 2018	+805	-660
Primos 2019	+925	-605
Progneff 2017	+1.060	-1.210
Progneff 2018	+1.020	-615
PEARL	-320	-800

Op basis van de vergelijking van de prognoses, zijn de volgende conclusies te trekken:

- De uit 2016 stammende en inmiddels verouderde Pearl-prognose van CBS/PBL voorziet op korte termijn al huishoudenskrimp in Peel en Maas.
- Dit betekent dat er volgens deze prognose de komende jaren geen woningvraag meer bestaat in Peel en Maas en dat er mogelijk zelfs woningoverschotten ontstaan.
- De recentere Primos-prognoses (2018 en 2019) en Progneff-prognoses (2017 en 2018) die de afgelopen twee jaar zijn uitgekomen, laten een ander beeld zien. Deze prognoses voorzien een groei tot circa 2030 en daarna een daling.
- Het algemene beeld dat de twee recente Primos-prognoses en de Progneff-prognose laten zien is dus dat:
    - Peel en Maas tot 2030 groeit in huishoudens;
    - Daarna stabilisatie volgt en uiteindelijk een afname van het aantal huishoudens.

Tot 2030 staat de huishoudensontwikkeling in Peel en Maas in het teken van vergrijzing: het aantal gezinnen met kinderen neemt af, het aantal paren zonder kinderen ('empty nesters') neemt toe en het aantal alleenstaanden stijgt. Ook uit de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw blijkt de aankomende vergrijzing in de gemeente Peel en Maas.

Toekomstige woningbouw
Op basis van de plancapaciteit in Peel en Maas blijkt dat de komende jaren de voorziene ontwikkelingen geconcentreerd zijn in triplekern Panningen-Helden-Egchel.

Tot 2030 is er sprake van een duidelijke woningbehoefte in Peel en Maas. Dat het aantal huishoudens hierna vermoedelijk af zal nemen, neemt niet weg dat er nu gebouwd moet worden voor de woningbehoefte op korte en middellange termijn. De marktruimte voor nieuwe woningen in de gemeente Peel en Maas varieert tussen 1.105 en 1.360 woningen. Naast de kwantitatieve marktruimte, is het ook belangrijk welke woningen toegevoegd moeten worden op welke plek (kwalitatieve opgave). Speel in op woonwensen van verschillende doelgroepen. Belangrijke doelgroepen zijn starters, ouderen en (aankomende) gezinnen, arbeidsmigranten en de instromers.

Dit alles heeft geleidt tot de volgende aanbevelingen:
- Concentreer appartementen in de sterke groeikernen, voornamelijk in Panningen en Helden.
- In de middelgrote groeikernen en de overige kernen ligt de nadruk meer op grondgebonden woningen.
- Mede door de sterke vergrijzing, wordt geadviseerd een hoger aandeel appartementen toe te voegen dan het aandeel appartementen in de bestaande voorraad.
- Door de vergrijzing zijn levensloopbestendige woningen gewenst. Zorg voor levensloopbestendigheid, zodat de woningen voor een grote groep aantrekkelijk zijn en bouw ook patiowoningen. Juist dit type grondgebonden woning, is erg in trek bij ouderen in dorpse kernen.
- Wonen met gemeenschappelijke voorzieningen is in toenemende mate populair, voor onder ouderen.

Afweging
Met de herontwikkeling van het plangebied worden in totaal maximaal 50 woningen en 30 zorgappartementen toegevoegd, vooral bestemd voor ouderen om daarmee te voldoen aan de vraag van de steeds groter groeiende groep ouderen én om een doorstroming vanuit de omgeving tot stand te brengen (de woningen welke thans bewoond worden door ouderen zijn uitermate geschikt voor (jonge) gezinnen en paren zonder kinderen). Er wordt niet alleen voldaan aan de conclusies uit het woningmarktonderzoek omdat gebouwd wordt voor senioren, maar ook omdat er diverse woningtypologieën wordt gecreëerd in de vorm van grondgebonden en appartementen en (goedkope) koop en huur. Ten slotte wordt aangesloten bij het feit dat gemeenschappelijke voorzieningen in de nabijheid (gemeenschappelijke kas) een pre zijn. Kortom, het initiatief speelt perfect in op de actuele en toekomstige woonbehoefte van de gemeente Peel en Maas en Panningen in het bijzonder.

4.3.3 Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018
Op 10 juli 2018 is de Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 in werking getreden. In dit beleid is vastgelegd dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen op locaties waar dit juridisch-planologisch niet is geregeld en waarbij sprake is van een toename van het aantal woningen ten opzichte van de woningbouwaantallen in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De gemeente Peel en Maas maakt een gelimiteerde uitzondering voor:
1. Zogenaamde win-win situaties;
2. Woningbouwinitiatieven die een belangrijke maatschappelijke meerwaarde hebben en een bijdrage leveren aan het behoud/versterken van vitale gemeenschappen;
3. Verzoeken die die passen binnen de Ruimte voor Ruimteregeling;
4. Tijdelijke woonconcepten voor de duur van maximaal 10 jaar, tot uiterlijk 2030, voor de huisvesting van woonurgente doelgroepen;
5. Woningsplitsing binnen het buitengebied met als doel behoud en versterking van cultuurhistorische waarden;
6. Positieve principebesluiten en/of privaatrechtelijke afspraken.

Onderhavig woningbouwinitiatief heeft een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Een herstructureringslocatie verkrijgt een nieuwe invulling met een aantoonbare behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Bij de revitalisatie van het plangebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, milieuzonering, geluid, lucht, externe veiligheid voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Vanwege de beoogde nieuwe woonfunctie is voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek[2] conform de NEN 5740 uitgevoerd.

Asbest

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen.

De analyse van de grondmonsters tonen aan dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging. De hypothese "asbest onverdacht" wordt gehandhaafd. De locatie kan beschouwd worden als asbest onverdacht.

Grond

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, PCB en minerale olie.

Ter plaatse van monster 02 is de lichte verontreiniging met minerale olie te herleiden door de bodemvreemde bijmenging met asfalt.

De lichte verontreiniging met minerale olie van (meng)monster 03 en 06 zijn niet te herleiden aan enige (bedrijfs)activiteiten die hebben plaatsgevonden.

Voor de overige bovengrond wordt (indicatief) voldaan aan de klasse Industrie en klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar). In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

Er is geen grondwateronderzoek uitgevoerd. Boring 01 en 02 zijn doorgezet tot 5,0 m-mv waarbij geen freatisch grondwater is aangetroffen. Derhalve is grondwateronderzoek komen te vervallen.

[2] BKK Bodemadvies bv, Verkennend bodemonderzoek Dr. Poelsplein 16 te Panningen, 4 september 2019, rapportnummer: 19494.BKK

Conclusie
De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de analyseresultaten verworpen. De aangetoonde verontreinigingen zijn echter van dien aard dat deze geen beperkingen opleveren voor het (huidig) gebruik van het plangebied. Vanuit dat oogpunt bestaat er dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging van het plangebied.

5.1.2 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.
Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.
Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden deze twee verschillende omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die standaard uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied'. Aan de Raadhuisstraat bevinden zich, als ontsluitingsweg naar c.q. uitloper van het centrumgebied van Panningen, diverse milieubelastende functies naast de woonfunctie.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kunnen de woningen milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van omliggende milieubelastende functies. In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies:
- Woonzorgcomplex op de locatie Dr. Poelsplein 15 (maakt onderdeel uit van het plangebied);
- Een assurantiekantoor op de locatie Raadhuisstraat 160;
- Centrum voor jeugd en gezin op de locatie Nijverheidsstraat 16;
- Detailhandel op de locatie Raadhuisstraat 142;
- Een kantoorpand op de locatie Raadhuisstraat 166;
- Een kantoorpand op de locatie Raadhuisstraat 168.

De milieuruimte van milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar (zie navolgende tabel).

Functie	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden	Afstand tot plangebied
Maatschappelijk	Dr. Poelsplein 16	9491, 94991	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	0 meter
Kantoor	Raadhuisstraat 160	63, 69 t/m 71, 73, 74,	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter	8 meter

		77, 78, 80 t/m 82	▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 0 meter	
Maatschappelijk	Nijverheidsstraat 16	9491, 94991	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 10 meter ▪ Gevaar 0 meter	10 meter
Detailhandel	Raadhuisstraat 142	47	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 0 meter	50 meter
Kantoor	Raadhuisstraat 166	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 0 meter	65 meter
Kantoor	Raadhuisstraat 168	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	▪ Geur 0 meter ▪ Stof 0 meter ▪ Geluid 0 meter ▪ Gevaar 0 meter	100 meter

Behoudens het aspect geluid van de functie welke is gelegen aan het Dr. Poelsplein 16 wordt aan alle richtafstanden van milieubelastende functies in de omgeving voldaan. Deze maatschappelijke functie betreft het woonzorgcomplex, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het woonzorgcomplex betreft een wooncomplex waar tevens zorg verleend wordt. Vanuit het woonzorgcomplex is derhalve geen sprake van geluiduitstraling naar de nieuwe woningen. Wel kan er op het buitenterrein sprake zijn van geluid afkomstig van verkeer. Dit verkeer behoort thuis in een woonomgeving en leidt op een dusdanige kleine schaal niet tot geluidoverlast in een gemengd gebied. Er is thans sprake van de aanwezigheid van verkeer.

Hieruit volgt dat:
a. binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd wat betreft omliggende functies;
b. de bedrijfsvoering van de omliggende functies wordt niet geschaad door de bestemmingswijziging.

5.1.3 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van wegverkeerslawaai op geluidsgevoelige functies. Woningen zijn aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij een nieuwe woning een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidbelasting aan de gevel van de woning die vanwege de aanwezigheid van een weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de woning binnen de wettelijke geluidszone van een weg gelegen is. In artikel 7.4.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

1. in stedelijk gebied:
    1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
    2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
2. in buitenstedelijk gebied:
    1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken 600 meter;
    2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
    3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

De wettelijke geluidszone is niet van toepassing op wegen die aan te merken zijn als woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Omliggende wegen zijn ingericht voor een maximum snelheid van 30 km/uur, alleen op de John F. Kennedylaan geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. De afstand van deze weg, welke bestaat uit twee rijstroken, bedraagt circa 130 meter. Het plangebied valt zodoende binnen de wettelijke geluidszone van de John F. Kennedylaan.

Uit het akoestisch onderzoek[3] blijkt dat wat betreft de gevelbelasting van de John F. Kennedylaan voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde en dus voldaan wordt aan de eisen uit de Wgh.

De totale ongecorrigeerde geluidbelasting (incl. wegen met maximum snelheid van 30 km/uur) bedraagt ten hoogste 61 dB. Hiermee wordt zelfs zonder correctie voldaan aan de ontheffingswaarde uit de Wgh. Omdat de grenswaarden uit de Wgh gerelateerd zijn aan het akoestisch woon- en leefklimaat, wordt gesteld dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is.

Om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit aangaande het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau is bij woningen met een geluidbelasting hoger dan 53 dB aanvullend onderzoek nodig naar eventueel te treffen akoestische maatregelen aan de woningen. In de planregels is geborgd dat dit aanvullend onderzoek daadwerkelijk benodigd is bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Effect op luchtkwaliteit

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:
Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2 $\mu g/m^3$).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 50 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek

[3] HMB Groep, Akoestisch onderzoek (t.b.v. ruimtelijke onderbouwing) Dr. Poelsplein (ong.) Panningen, 1 oktober 2020, kenmerk: 20304001N

in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het initiatief. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie $PM_{2,5}$ in 2020 ter plaatse 11,5 $\mu g/m^3$, de concentratie PM_{10} 18,3 $\mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 14,4 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbetert door voortschrijdende technologie.

Conclusie
De herontwikkeling van het plangebied is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.1.5 Geur

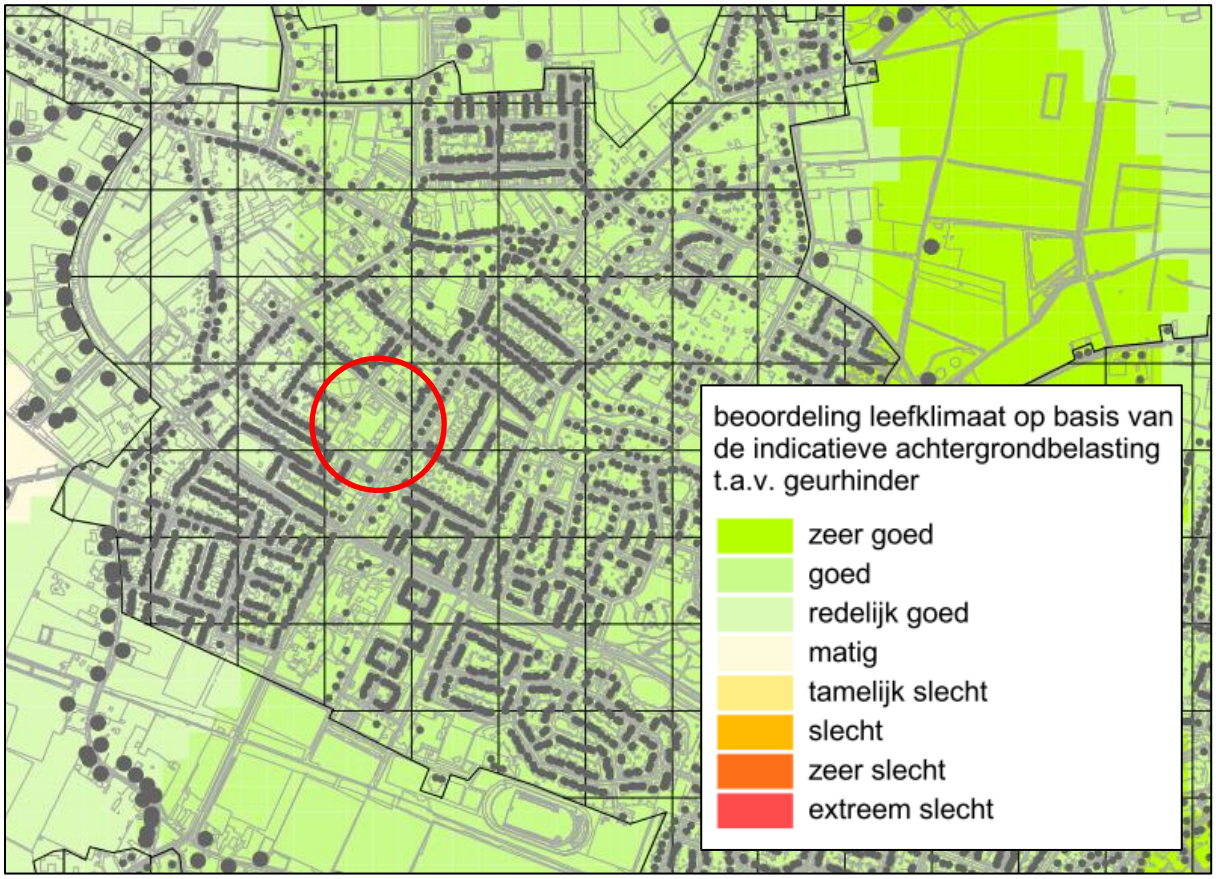
Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woningen betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Peel en Maas beschikt niet over een dergelijke geurverordening. De Wgv vormt derhalve het toe te passen toetsingskader.

Het toetsingskader is als volgt:
- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Panningen. Uitsluitend in het buitengebied rondom Panningen zijn veehouderijen gelegen die geur veroorzaken. De afstand tussen het plangebied en de meest dichtbij gelegen veehouderij in het buitengebied bedraagt bijna 900 meter. De afstand van het plangebied tot de veehouderijen is dusdanig groot dat geur afkomstig van deze veehouderijen deze niet van invloed kunnen zijn op de herontwikkeling.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart 'Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder – huidige situatie' uit de 'Structuurvisie en Plan MER intensieve veehouderij en glastuinbouw'

Uit afbeelding 14. blijkt dat op dit moment het woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder dan ook goed is.

Tenslotte liggen tussen het plangebied en de veehouderijen in het buitengebied de woningen van de bebouwde kom van Panningen en Helden. Aangezien deze bestaande woningen tussen beide zijn gelegen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen door de revitalisatie niet belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wgv en dus binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft het aspect geur en de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen niet wordt aangetast.

5.1.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verwantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaaarde

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Inventarisatie risicobronnen
Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg liggen er in het plangebied en directe omgeving geen risicobronnen.

Conclusie
Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen andere belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna
Om het voorkomen van flora en fauna en het effect van de revitalisatie hierop te onderzoeken is een flora- en faunaonderzoek[4] uitgevoerd.

Floristisch zijn in de te slopen gebouwen geen bijzonderheden aangetroffen. De beplanting rondom de gebouwen bestaat uit cultivars en een aantal mooie bomen. Bijzonder zijn de bomen op en rondom de voormalige fietsenstalling in de zuid-oosthoek van het plangebied. Heel bijzonder is een meerstammige witte esdoorn tussen de gebouwen. Op het plein staan een viertal prachtige platanen, een groep van 3 moeraseiken en langs het hek een aantal Noorse esdoorns. Al deze bomen vormen een groene oase in deze omgeving en zijn een mogelijke slaapgelegenheid voor vleermuizen. Het is daarom aan te raden deze bomen te sparen. Deze bomen worden gespaard en worden planologisch beschermd door de aanduiding 'waardevolle boom' toe te kennen aan deze bomen.

Faunistisch is in en rondom de te slopen gebouwen gekeken. In de gebouwen zijn geen nesten en/of vogels aangetroffen. De gevelafsluitingen van de gebouwen zijn dan dien aard dat vogelnesten en slaapplaatsen voor vleermuizen niet goed mogelijk zijn. Echter met name de zolder van de gymnastiekzaal kan een geschikte locatie voor verblijf vleermuizen zijn. In beide topgevels zijn mogelijke invliegopeningen. Uit buurtonderzoek blijkt wel dat er in de zomerdag activiteit van vleermuizen rondom de te slopen gebouwen is. Met name de aanwezige bomen kunnen in zomerdag slaapplaatsen van vleermuizen zijn.

Geadviseerd wordt om eventuele verstoringen van vleermuizen te voorkomen door de gebouwen te slopen en/of vleermuisonvriendelijk te maken na de winterslaapperiode en niet in de broedperiode. Dat wil zeggen slopen tussen 15 maart en 15 mei en daarna tussen 15 augustus tot 15 november.

Natura2000
Binnen een afstand van 10 km van het plangebied zijn de volgende Natura2000-gebieden gelegen:
- Deurnsche Peel en Mariapeel, afstand 7 km
- Leudal, afstand 7,8 km
- Swalmdal, afstand 8 km
- Groote Peel, afstand 8,8 km

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 7 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

[4] IVN Helden, Flora en fauna quickscan t.b.v. sloop panden LTS (ged.) te Panningen, 20 oktober 2019

In het kader van dit initiatief is gekeken naar de Handreiking woningbouw en AERIUS die is opgesteld door de Rijksoverheid. Met behulp van de handreiking kan een beeld worden gegeven van de totale stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In de handreiking wordt voor 50 woningen op een afstand van minimaal 7 km van een Natura2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Omdat er in dit geval maximaal 50 woningen worden gerealiseerd, op een afstand van meer dan 7 km van de Natura2000-gebieden kan worden aangenomen dat negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn uit te sluiten.

5.4 Waterhuishouding

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

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Peel en Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de Provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van een nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in

de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Uit beoordeling van de bodemkaart van Nederland is gebleken dat tektonisch gezien het plangebied in de Roerdalslenk ligt. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Feldbiss en aan de noordoostzijde door de Peelrandbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket wordt gevormd door de Pleistocene, grof zandige en grindige formaties van Beegden en Sterksel. Boven het eerste watervoerend pakket bevindt zich een dunne laag van de formatie van Boxtel met daarboven een Holocene afzetting. Het tweede watervoerend pakket bestaat uit fijne en grove zanden en grinden, behorende tot de Sterksel Formatie.

Het plangebied ligt op circa 34 meter +NAP en volgens de isohypsenkaart bevindt zich het freatisch grondwaterniveau op een diepte van circa 3 m-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) is het grondwater tot een diepte van 5 m-mv niet aangetroffen.

De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens de gegevens van de Dienst grondwaterverkenning van TNO zuidelijk gericht.

Conform de algemene gegevens van het waterschap blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag. Ter plaatse is een infiltratieonderzoek[5] uitgevoerd om inzicht te krijgen in de algehele bodemsamenstelling tot 5 m-mv en de waterdoorlatendheid van de ondergrond.

De bovengrond van de locatie betreft overwegend een matig fijn, matig siltige zandlaag. De ondergrond binnen de locatie betreft eveneens een matig fijn, zwak tot matig siltig zandlaag. De k-waarde in de ondergrond op een diepte van 1,5 m-mv is overwegend als goed beoordeeld. Aan de hand van de korrelverdelingsanalyse is theoretisch berekend dat de k-waarde van de matig fijn, matig siltige zandlaag eveneens als goed doorlatend wordt beoordeeld.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaarten van Waterschap Limburg zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren gelegen.

Afvalwater

In de rondom het plangebied gelegen wegen is een traditioneel gemengd vrij verval rioolstelsel gelegen.

Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in een later stadium exact bekeken worden.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

De gemeente Peel en Maas streeft naar het afkoppelen van hemelwater. Nieuwbouwwoningen in de gemeente worden standaard niet meer op het riool aangesloten voor de afvoer van hemelwater. Bij de nieuwe verhardingen zal het hemelwater dan ook binnen het plangebied zelf worden opgevangen. Hiervoor is voldoende ruimte.

[5] BKK Bodemadvies bv, Infiltratieonderzoek Dr. Poelsplein (ong.) te Panningen, 19 december 2020, rapportnummer: 200768.BKK

Om goed in te kunnen spelen op hevige buien is gekozen voor een ruimtelijke opzet, waarbij het water altijd goed kan worden afgevoerd. De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en waar mogelijk wordt open bestrating (grasbetonstenen of profielstenen) toegepast.

De exacte omgang met hemelwater zal worden uitgewerkt bij de definitieve bouwplannen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor betreffende woning(en), de bijgebouwen en andere verhardingen. Hiervoor dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- Bij een infiltratievoorziening zonder een overloop op het oppervlaktewater moet boven de infiltratievoorziening een dynamische buffer worden gerealiseerd die geschikt is om een bui van 100 mm te infiltreren waarbij de infiltratiecapaciteit van de bodem in 24 uur meegenomen mag worden.
- Geadviseerd wordt geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen.

Op basis van het bovenstaande bestaan er vanuit de wateraspecten geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen zullen de benodigde voorzieningen voor de omgang met hemelwater nader worden uitgewerkt.

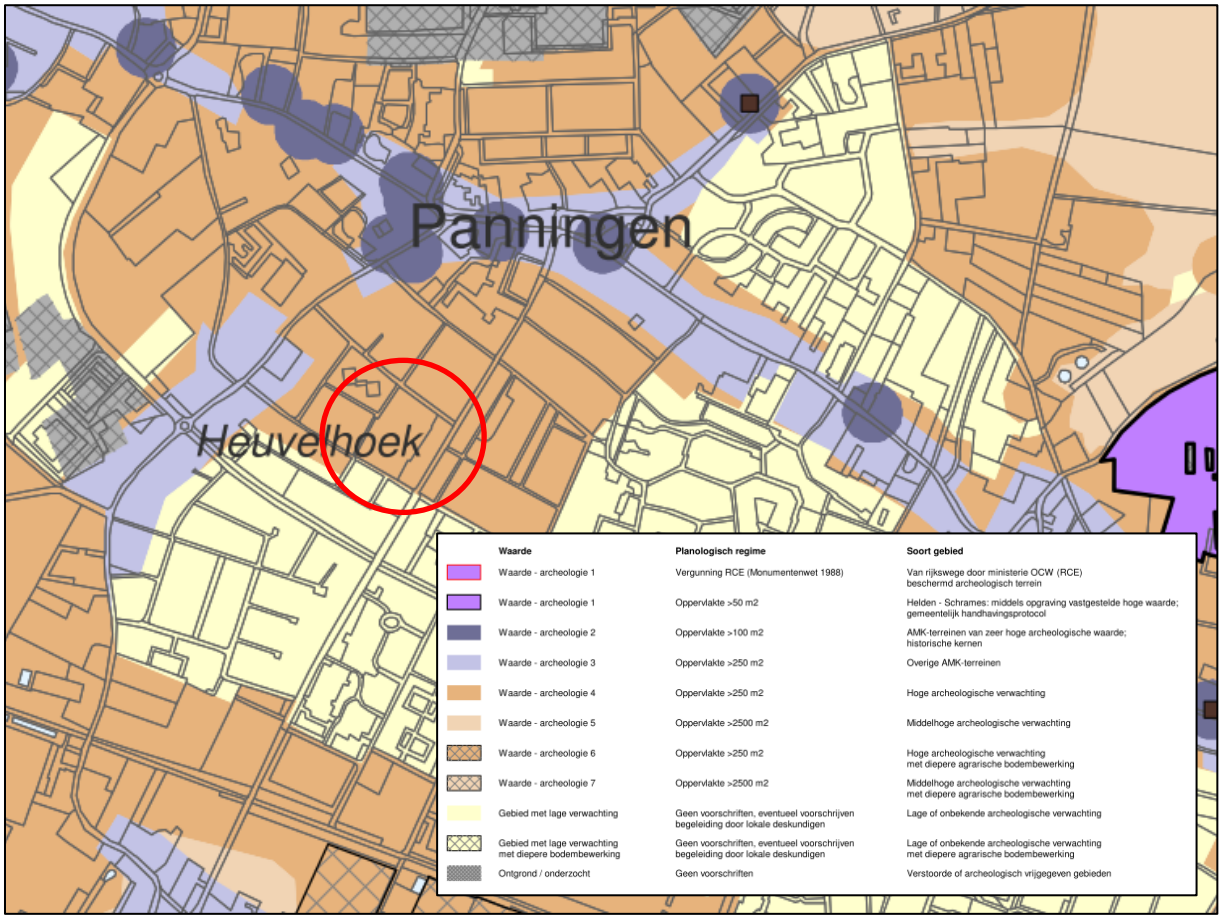
5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Peel en Maas heeft voor haar grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart ontwikkeld. Conform deze advieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Conform het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend.



Afbeelding 15. Uitsnede archeologische waardenkaart

In de archeologische dubbelbestemming zijn de volgende ondergrenzen gesteld wanneer archeologisch onderzoek dient plaats te vinden: 40 cm diepte en 250 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 40 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 40 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt.

Volgens de landelijke archeologische database van de RCE is in het verleden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd en van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een archeologisch monument. Binnen een straal van 500 meter is het gebied bekeken op aanwezige Archis-meldingen. Deze straal is gehanteerd omdat voor dit gebied nagenoeg dezelfde landschappelijke kenmerken gelden. Deze meldingen zijn bekeken en vastgesteld kan worden dat deze weinig zeggingskracht hebben voor het onderhavige plangebied. Vanwege het verschil in archeologische context – ze liggen bijna allemaal in de historische (lint)bebouwingskern – zijn deze als niet representatief/niet relevant te beschouwen. Gezien de ligging van het plangebied binnen 'moderne' woonwijken – en dus veelal een hoge mate van verstoring kennen – is het ook maar de vraag wat archeologische (voor)onderzoeken aan bruikbare informatie zal/kan opleveren.

De hoge archeologische verwachting (op het aantreffen van archeologische resten) volgens de beleidskaart is gebaseerd op met name de landschappelijke, alsook archeologische en historische gegevens.
Aan de hand van geëxtrapoleerde, landschappelijke gegevens (dekzandrug/dekzandwelving; hoge zwarte enkeerdgrond die mogelijke oude bewoningslagen heeft afgedekt) is (eerder was) voor het plangebied sprake van een archeologische verwachting voor met name sporenarcheologie van boerensamenlevingen uit vooral de IJzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen.

Ofschoon het gebied op grond van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken een hoge archeologische verwachting heeft gehad, kan uit de aangeleverde en verzamelde informatie worden afgeleid dat de bodem dusdanig is geroerd dat de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten thans nagenoeg is uit te sluiten. Het overgrote deel van het plangebied is bebouwd, is bebouwd geweest of zal voorzien zijn van kabels en leidingen. Van de bestaande bebouwing staat vast dat deze voorzien was van relatief diepe kruipruimtes of diepe kelders.

Omdat de kans uitermate klein is dat de graafwerkzaamheden voor sloop en nieuwbouw leiden tot een aantasting van het (eventueel nog resterende) archeologisch bodemarchief ter plaatse – voor zover dit niet al geheel is verdwenen – wordt het volgende geconcludeerd (zie bijlage 1):

- de sloop- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van het initiatief toe te staan zonder archeologisch onderzoek;
- omdat behoudenswaardige archeologische resten ook niet meer te verwachten zijn, kan het plangebied archeologisch worden vrijgegeven.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is op basis hiervan van het plangebied verwijderd en is het aspect archeologie niet langer van toepassing.

5.5.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van een locatie vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- bouwkunst;
- historisch landschap;
- geomorfologie.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied of directe omgeving zelf geen beschermde (Rijks/gemeentelijke) monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plangebied maakt tot slot geen onderdeel uit van een historisch landschappelijk waardevol gebied.

5.6 Verkeer en parkeren

Het initiatief zal zorgen voor een verandering in de verkeersstromen van en naar het plangebied en de parkeersituatie. Er dient daarom te worden aangetoond dat met de revitalisatie de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt en er voldaan wordt aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.6.1 Parkeren

Als leidraad voor het bepalen de parkeerbehoefte wordt de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 gehanteerd. Uit deze nota blijkt ook dat het plangebied niet tot het centrum van Panningen behoort met betrekking tot de parkeernormen. Daaruit volgen de onderstaande parkeernormen.

- Woonzorgcomplex: parkeernorm is 0,6 per wooneenheid
- Woonhuis: parkeernorm is 2,0 per woning
- Appartement: parkeernorm is 1,8 per appartement.

In totaliteit zijn er derhalve in dit geval 106 parkeerplaatsen benodigd. Dit is als volgt bepaald:

- Woonzorgcomplex

30 zorgwoningen	x	0,6	=	18 parkeerplaatsen
1 bedrijfswoning	x	2,0	=	2 parkeerplaatsen

- Gebouw C

12 appartementen	x	1,8	=	21,6 parkeerplaatsen

- Hoogbouw 4 laags
  22 appartementen x 1,8 = 39,6 parkeerplaatsen

- Zijde Dr. Ariënsstraat
  4 rijwoningen x 2,0 = 8 parkeerplaatsen

- Hoek Nijverheidsstraat
  8 patiowoningen x 2,0 = 16 parkeerplaatsen

In het stedenbouwkundig plan staan 84 parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend, exclusief de parkeerplaatsen bij het woonzorgcomplex. Het woonzorgcomplex zal parkeren op de 19 haaksparkeerplaatsen voor de huidige bebouwing en op de 7 langsparkeerplaatsen aan de Nijverheidsstraat. Er zijn dus in totaal 110 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

In de directe omgeving, met name op de Raadhuisstraat is nog extra parkeercapaciteit aanwezig, omdat de woningen met hun voordeur niet aan de Raadhuisstraat staan worden deze parkeerplekken echter niet toegerekend aan het plan.

5.6.2 Verkeersgeneratie

Afhankelijk van het type woning, huur of koop, hoort een bepaalde verkeersgeneratie. Omdat op dit moment nog niet bekend hoe die verdeling exact is wordt voor woningen een verkeersgeneratie van gemiddeld 7 aangehouden en voor de zorgwoningen 2.

De totale verkeersgeneratie wordt dan 47 x 7 + 30 x 2 = 389 voertuigbewegingen per dag. Uitgaande van een verdeling 7/11 via de Dr. Ariënsstraat en 4/11 via de Nijverheidsstraat (40 parkeerplaatsen bereikbaar via de Nijverheidsstraat en 70 via de Dr Ariensstraat). Betekent dit voor de Dr Ariënsstraat een toename van 256 voertuigen per dag en voor de Nijverheidsstraat 147 voertuigen per dag. In de spitsuren is dat respectievelijk 26 en 15 voertuigen per uur. Deze toenames hebben geen invloed op de verkeersveiligheid en afwikkeling van het verkeer op de kruisingen met de Raadhuisstraat.

Ter vergelijking met toen de school nog in gebruik was gaf dit een verkeersgeneratie van 14 per 100 leerlingen. Uitgaande van 300 leerlingen was dat 42 voertuigen per dag. Ongeveer een factor 10 ten opzichte van de nieuwe situatie.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Qua systematiek is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen".

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd tot 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Binnen de bestemmingen 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Wonen' zijn bouwvlakken toegekend waarbinnen gebouwen opgericht kunnen worden c.q. gehandhaafd kunnen worden. In het kader van het bouwen zijn tevens de opgenomen bouw- en maatvoeringsaanduidingen relevant.

Ter plaatse van de waardevolle bomen is de functieaanduiding 'waardevolle boom' toegekend.

6.2 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" van de gemeente Peel en Maas.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

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

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Afwijken van de bouwregels (indien noodzakelijk)
4. Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
5. Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
6. Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

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

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Van de bouwregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer bouwmogelijkheden (afwijken van de bouwregels).

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

Voor onderhavig bestemmingsplan is een stedenbouwkundigplan opgesteld waarin beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen. Dit plan is als bijlage 2 gevoegd bij de regels. Het geeft inzicht in de gewenste identiteit van het plangebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld door middel van een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2012, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Bedrijf – Nutsvoorziening

In het plangebied bevindt zich een openbare nutsvoorziening, welke een grotere oppervlakte dan 15 m^2 heeft. Deze is daarom afzonderlijk bestemd. Op de betreffende gronden is uitsluitend bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 4 Groen
Het openbare groen, parkeerterreinen en wegen en paden zijn in het onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming dus ook bestemd voor parkeervoorzieningen en wegen en paden en voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, parken en waterpartijen en -lopen.

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

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

Artikel 5 Maatschappelijk
Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening.
De toegestane functies (zie ook het begrippenkader) zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit. Wel is de kas als zodanig aangewezen door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kas' en is ter plaatse van het woonzorgcomplex een functieaanduiding opgenomen dat specifiek hier één bedrijfswoning is toegestaan. Het woonzorgcomplex is ten slotte voorzien van een maatvoeringsaanduiding dat ter plaatse maximaal 30 wooneenheden zijn toegestaan.

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

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

Artikel 3 Wonen
Aan de nieuwe woningen binnen het plangebied, alsook in het te behouden gebouwdeel C, is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de woonbestemming zijn naast het wonen zelf, onder voorwaarden ook aan huis gebonden beroepen en kleinschalige aan huis gebonden bedrijven rechtstreeks toelaatbaar. Bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Het gebruik van de woning voor een kamerverhuurbedrijf, mantelzorg en inwoning of bed & breakfast zijn alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan toegestaan. Evenementen zijn rechtstreeks toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding als bouwvlak aangewezen gebied. Daarbij dienen de bouw- en maatvoeringsaanduidingen in acht te worden genomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning' is het bijvoorbeeld uitsluitend toegestaan patiowoningen te realiseren en dus geen ander type woningen.

Voor wat betreft de situering en oppervlakte van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de Wabo / het Bor: bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn. De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied

bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing.

Onder het begrip achtererfgebied wordt in dit plan verstaan het erf op meer dan 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn. Overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt

6.2.3 Algemene regels

In artikel 7, de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 8 zijn algemene bouwregels opgenomen, met daarin regels voor ondergrondse bouwwerken en ondergeschikte bouwdelen. In artikel 7 tot en met 10 algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING

Het handhavingstoezicht ten aanzien van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Peel & Maas. Met betrekking tot dit handhavingstoezicht wordt gestreefd naar samenwerking tussen de gemeentelijke afdelingen en diensten die een controlerende functie hebben zoals de inspecteurs omgevingsvergunningen en naar samenwerking met niet-gemeentelijke instanties, o.a. de politie.

Deze samenwerking komt tot uiting in het periodieke handhavingsoverleg waaraan verschillende gemeentelijke afdelingen en de politie deelnemen. De samenwerking moet uiteindelijk leiden tot een integraal handhavingsbeleid.

8. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op gronden in eigendom van de gemeente Peel en Maas. Derhalve hoeft er geen overeenkomst met betrekking tot het kostenverhaal te worden gesloten.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

8.2.1 Inspraakprocedure

Het bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

8.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

PM

8.2.3 In gesprek met Peel en Maas

Een analyse van de brede omgeving van de VMBO wees uit dat het kansrijk kon zijn om deze omgeving te betrekken. Niet alleen vanwege het belang als 'omwonende van een ontwikkeling', maar ook als 'potentiële bewoner' van het gebied.

Deze analyse liet namelijk een aantal belangrijke kenmerken van de wijk zijn, namelijk:

- de sociale cohesie is naar verwachting groot, gezien het feit dat een substantieel deel van de bewoners hier gemiddeld meer dan 35 jaar woonachtig zijn;
- de huidige bewoners behoren overwegend tot de doelgroep 'ouderen', waarvan een groot aandeel 75+. Er is ook een groot aantal bewoners met een actuele zorgbehoefte;
- een groot deel van de woningen is niet (direct) geschikt of op termijn niet geschikt voor de doelgroep. Het zijn niet-levensloopbestendige woningen met grote tuinen.

Het antwoord op maatschappelijke thema's als langer zelfstandig thuis wonen en zorgen voor elkaar kan gegeven worden op deze VMBO-locatie door een het realiseren van de goede mix van het juiste type woningen in een ambiance die aansluit op de behoefte van deze omgeving. Een invulling van deze locatie als aanvulling op de bestaande omgeving. Wanneer de betreffende doelgroep ouderen in de bestaande omgeving ook nog te bewegen is om te verhuizen naar een toekomstbestendige woonplek in de nabije omgeving, komt daar vervolgens ook nog de gewenste doorstroming op de woningmarkt op gang: tenslotte zijn de woningen in de omgeving zeer geschikt voor starters, spoedzoekers, instromers en jonge gezinnen.
Kortom: een zorgvuldig proces voor en met de omgeving en doelgroepen werd gekozen.

Het animo op een eerste inhoudelijke bijeenkomst in september 2019 was groot. Maar liefst 130 betrokken gingen met elkaar - in kleine groepjes - in gesprek over de eerder genoemde maatschappelijke thema's, hun eigen woonsituatie en -wensen en de vertaling hiervan voor de VMBO-locatie. Het was een eerste bijeenkomst waarin zeer waardevolle input werd gegeven, die later als bouwstenen hebben gediend voor de keuzes van de revitalisatie. Ook werd in deze bijeenkomst een werkgroep van circa 15 leden 'geboren' die in het proces meermaals input en advies hebben gegeven aan het projectteam. Het heeft geleid tot een breed gedragen resultaat, zoals beschreven wordt in het stedenbouwkundig plan.

In de diverse bijeenkomsten is door de omgeving / doelgroep aangegeven wat 'prettig wonen en samenleven' voor hen betekent in relatie tot deze locatie.

Wat werd gedeeld als belangrijke aandachtspunten die WEL moesten worden meegenomen waren (onder andere):
- diversiteit in type woningen (jong en oud) en huur en koop;
- aandacht voor voldoende groen en beestjes
- betaalbaarheid en levensloopbestendigheid;
- respect voor elkaars privacy (kleine eigen tuintjes), maar met ruimte
- voor gezamenlijke plekken
- voldoende parkeergelegenheid

Daarnaast was er ook een aantal punten die men nadrukkelijk meegaf als NIET wenselijk, namelijk (onder andere):
- niet te hoog (maximaal 3-4 lagen);
- niet te vol en massief bebouwen
- niet te veel ruimte voor verkeer

8.2.4 Zienswijzenprocedure
PM

8.3 Procedure

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

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

Administratieve gegevens

NAW-gegevens plan:	Percelen tussen de 'Nijverheidsstraat', 'Doctor Ariënsstraat', 'Raadhuisstraat' en 'Doctor Poelsplein' te Panningen (HDN01 - G – 5319 & HDN01 – G - 1508 = Gemeentecode - Sectie – Nr.).
Plan:	Herinrichting
RO-procedure:	Bestemmingsplan procedure?
Opstellers:	drs. M. van der Weele, drs. F.P. Kortlang
Aanvrager:	dhr. K. Vestjens (gemeente Peel en Maas)
Datum:	05-06-2020
ArchAeO projectnummer:	P20053

Inleiding

In de bebouwde kern van Panningen (gemeente Peel en Maas) ligt op twee percelen, tussen de 'Nijverheidsstraat', 'Doctor Ariënsstraat', 'Raadhuisstraat' en 'Doctor Poelsplein', de locatie van de (zie bijlage 1). Het onderwijs vind inmiddels plaats op een andere locatie. De omvang van beide percelen tezamen bedraagt 13.200 m^2.

De voormalige VMBO-locatie, hierna plangebied genoemd, zal opnieuw moeten worden heringericht, waarbij een gedeelte van de bebouwing blijft behouden voor een andere functie (zie bijlage 2). De resterende bebouwing zal worden gesloopt en men is bezig met een voorbereiding van een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor woningbouw. De te bouwen woningen worden gerealiseerd langs de Raadhuisstraat en de Doctor Ariënstraat. De bouwdiepte is nog niet bekend. Bovendien is het de bedoeling om zoveel mogelijk de waardevolle bomen te handhaven.[1]

De met de herinrichting gepaard gaande graafwerkzaamheden (sloop, nieuwbouw etc.) kunnen negatieve gevolgen hebben voor de mogelijk aanwezige archeologische resten. Op verzoek van dhr. K. Vestjens is voor het onderhavige plangebied bekeken of er een archeologische verwachting geldt waarmee rekening dient te worden gehouden bij de voorgenomen herinrichting. Het aspect archeologie voor het betreffende plangebied is hierbij kort geëvalueerd en hieronder in woord en beeld beschreven.

ArchAeO heeft ontvangen:

- Tekst en uitleg, zoals die per e-mail (12,13 en 14 mei '20) door Koos Vestjens en Lizette Hilkens is doorgegeven.

[1] Informatie uit e-mail 12 mei ´20.

Geplande ingrepen

De geplande bodemingrepen kunnen worden onderverdeeld in:

1) de bovengrondse en ondergrondse sloop van een deel van het schoolgebouw;
2) de realisatie van woningbouw op het gesloopte deel van de school;
3) het rooien van enkele bomen.

Bij 1 + 2 dient ook rekening te worden gehouden met graafwerk ten behoeve van kabels- en leidingen.

Ontstaan en huidige situatie

Het plangebied is bij benadering voor meer dan 90% verhard en bebouwd. Over a) de aard; b) ouderdom en c) de funderingswijze van de gebouwen is geen precieze informatie voorhanden. Dit wil zeggen dat een of meerdere bouwdossier(s) uit het gemeentelijk archief, door ArchAeO zelf niet zijn bekeken.[2]

a) Het betreft een scholencomplex, bestaande uit meerdere bouwdelen. Bij een VMBO-school kan dan gedacht worden aan les- en praktijklokalen, een gymzaal, kantoorruimten etc.

b) Aan de hand van topografische kaarten is in hoofdlijnen de (bouw)geschiedenis te volgen van het schoolcomplex en nabije omgeving. Het gebied ten zuiden van de lijn, Kerkstraat – Markt – Ruijsstraat, behoorde tot 1967 tot een groot akkerareaal. Uitgezonderd van de lintbebouwing langs de genoemde wegen, was hier geen sprake van bebouwing. Daar kwam sedert het midden van de jaren vijftig al wel verandering in, maar is pas echt goed zichtbaar als in 1967 een nieuwe woonwijk werd aangelegd. Het zijn de bouwdelen A, B, D en F die toen zijn gerealiseerd. Pas later in 1988 worden de bouwdelen C en E opgericht. Wat verder uit het bekijken van de beschikbare topografische kaarten en luchtfoto's naar voren komt is dat er sinds de oprichting relatief veel is aangebouwd/verbouwd en soms weer afgebroken. Geconcludeerd mag worden dat nagenoeg het gehele plangebied op de schop is gegaan vanwege alle bebouwing, als dit al niet is gebeurd bij het bouwrijp maken van de woonwijk eind zestiger jaren van de vorige eeuw (zie ook bijlage 3).

c) Sommige bouwdelen zijn volgens de toenmalige directeur 'zwaar' gefundeerd.[3] Dit zal zeker gelden voor de praktijklokalen, waar grote en zware machines hebben gestaan.

De aangeleverde informatie kan wel precies antwoord geven op de vraag of de gebouwen (of een deel ervan) destijds onderkelderd zijn geweest of waren voorzien van een kruipruimte.[4]

[2] Het op korte termijn raadplegen daarvan zou ook zeer lastig zijn vanwege de maatregelen die de verspreiding van het coronavirus moeten tegengaan.
[3] Informatie uit e-mail van 13 mei ´20.
[4] Informatie uit e-mail van 14 mei '20. Verkregen van medewerker gemeente die bezig is met de voorbereiding van de sloop. Hoogstwaarschijnlijk is hiervoor het bouwdossier geraadpleegd.

Gebouw	Wel/geen kruipruimte	Wel/niet onderkelderd
A	–	2 kelders; linker gedeelte schoolgebouw heeft een fietskelder met een hoogte van ± 2.5 meter, rechter gedeelte voor technische installatie met een hoogte van ± 5.50 meter.
B	kruipruimte met een hoogte ± 1.50 meter	–
C	kruipruimte met een hoogte ± 1.50 meter	–
D	kruipruimte met een hoogte ± 1.50 meter en een kleine 'houtmotkelder' van 3 x 4 x 2.20 meter	–
E	kruipruimte met een hoogte ± 1.30 meter	–
F	Geen kruipruimte	Geen kelder

Tabel 1. Panningen – voormalige VMBO-locatie. Geïnventariseerde informatie over de kruipruimtes en kelders onder de verschillende bouwdelen van het schoolgebouw-/complex.

Archeologisch (beleids)kader

In de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn de archeologische waarden en verwachtingen van de archeologische verwachtingenkaart omgezet in beleidscategorieën en zijn deze gecombineerd met verstoringsinformatie en de resultaten van eerdere archeologische onderzoeken binnen de gemeente. Op de gemeentelijke beleidskaart archeologie (v18; 29 juni 2015) ligt het plangebied binnen een zone van Waarde - Archeologie 4: gebieden van hoge archeologische verwachting (zie bijlage 3). Hiervoor geldt een onderzoekplicht indien bodemverstoringen > 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld zijn. Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrenzen, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.
Volgens het vigerende bestemmingsplan ("Dubbelkern Helden-Panningen"; vastgesteld 05-02-2013) rust op het plangebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Dit is een correcte 'doorvertaling' van de archeologische beleidskaart. Ook de planregels zijn conform. Gezien de geplande ontwikkeling zullen de ingrepen de beleidsmatig gestelde ondergrenzen onderzoeksplicht overschrijden.

Beschouwing
Uit de archeologische beleidsnota van Peel en Maas valt op te maken dat er rekening gehouden wordt met de mate van verstoring van moderne woonwijken en bedrijventerreinen. "*Bij moderne (naoorlogse) woonwijken en bedrijventerreinen wordt in gebieden met een hoge archeologische verwachting rekening gehouden met de te verwachten mate van verstoring van eventueel aanwezige archeologische resten. Een hoge verwachtingswaarde wordt waar*

mogelijk beredeneerd bijgesteld tot bijvoorbeeld een middelhoge verwachtingswaarde, waardoor de ondergrenzen onderzoeksplicht worden verruimd."
Het gebied ten zuiden en oosten van het plangebied hebben landschappelijk grotendeels dezelfde kenmerken. Het zou logisch zijn als deze gebieden dezelfde (hoge) archeologische verwachting kennen als onderhavig plangebied. Echter, dit is niet het geval en heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat deze gebieden naoorlogse woonwijken zijn. Zo is de woonwijk ten zuiden van het plangebied aangelegd in 1978/'79. Het onderhavige plangebied ligt eveneens in een naoorlogse woonwijk, weliswaar in 1967 gerealiseerd, maar hier is de oorspronkelijke hoge archeologische verwachting niet teruggeschaald. In de archeologische beleidsnota ontbreekt een nadere onderbouwing voor de bijstelling van woonwijken en bedrijventerreinen.

Archeologische situatie

Volgens de landelijke archeologische database van de RCE (Archis3) is in het verleden geen archeologisch onderzoek uitgevoerd en van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Evenmin maakt het plangebied deel uit van een archeologisch monument. Binnen een straal van ca. 500 meter (vanaf centrum plangebied) is het gebied bekeken op aanwezige Archis-meldingen. Deze straal is gehanteerd omdat voor dit gebied nagenoeg dezelfde landschappelijke kenmerken gelden. Deze meldingen zijn bekeken en vastgesteld kan worden dat deze weinig zeggingskracht hebben voor het onderhavige plangebied. Vanwege het verschil in archeologische context - ze liggen bijna[5] allemaal in de historische (lint)bebouwingskern - zijn deze als niet representatief/niet relevant te beschouwen. Gezien de ligging van het plangebied binnen 'moderne' woonwijken – en dus veelal een hoge mate van verstoring kennen - is het ook maar de vraag wat archeologische (voor)onderzoeken aan bruikbare informatie zal/kan opleveren. Het is belangrijk zich dit te realiseren.

De hoge archeologische verwachting (op het aantreffen van archeologische resten) volgens de beleidskaart is gebaseerd op met name de landschappelijke, alsook archeologische en historische gegevens.
Aan de hand van geëxtrapoleerde, landschappelijke gegevens (dekzandrug/dekzandwelving; hoge zwarte enkeerdgrond die mogelijke oude bewoningslagen heeft afgedekt) is (eerder was) voor het plangebied sprake van een archeologische verwachting voor met name sporenarcheologie van boerensamenlevingen uit vooral de IJzertijd tot en met de Volle Middeleeuwen.

[5] Het enige onderzoek dat niet in een historische kern ligt, maar ook op de dekzandrug, is het door Aeres in 2018 in Archis gemelde booronderzoek aan de Piushof. Hiervan is via Archis of DansEasy geen rapport te raadplegen. Het is dus de vraag of dit onderzoek ooit is uitgevoerd.

Evaluatie & Advies Archeologie

Ofschoon het gebied op grond van de oorspronkelijke landschappelijke kenmerken een hoge archeologische verwachting heeft gehad, kan uit de aangeleverde en verzamelde informatie worden afgeleid dat de bodem dusdanig is geroerd dat de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische resten thans nagenoeg is uit te sluiten. Het overgrote deel van het plangebied is bebouwd, is bebouwd geweest of zal voorzien zijn van kabels en leidingen. Van de bestaande bebouwing staat vast dat deze voorzien was van relatief diepe kruipruimtes of diepe kelders.

Omdat de kans uitermate klein is dat de graafwerkzaamheden voor sloop en nieuwbouw leiden tot een aantasting van het (eventueel nog resterende) archeologisch bodemarchief ter plaatse – voor zover dit niet al geheel is verdwenen – adviseert ArchAeO de gemeente Peel en Maas:

- ➔ Om de sloop- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van de planontwikkeling toe te staan zonder nader archeologisch onderzoek.
- ➔ Omdat behoudenswaardige archeologische resten ook niet meer te verwachten zijn, kan het plangebied archeologisch worden vrijgegeven. Dit betekent dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie kan komen te vervallen bij dit of eerstvolgende bestemmingsplan dat hier betrekking op heeft.

Autorisatie dd. 05-06-2020:



drs. Fokko P. Kortlang
senior adviseur archeologie

ArchAeO B.V., Archeologische Advisering en Ondersteuning
Rapelenburglaan 9
5654 AP Eindhoven
tel. 040-2519270
email: advies@archaeo.nl
website: www.archaeo.nl

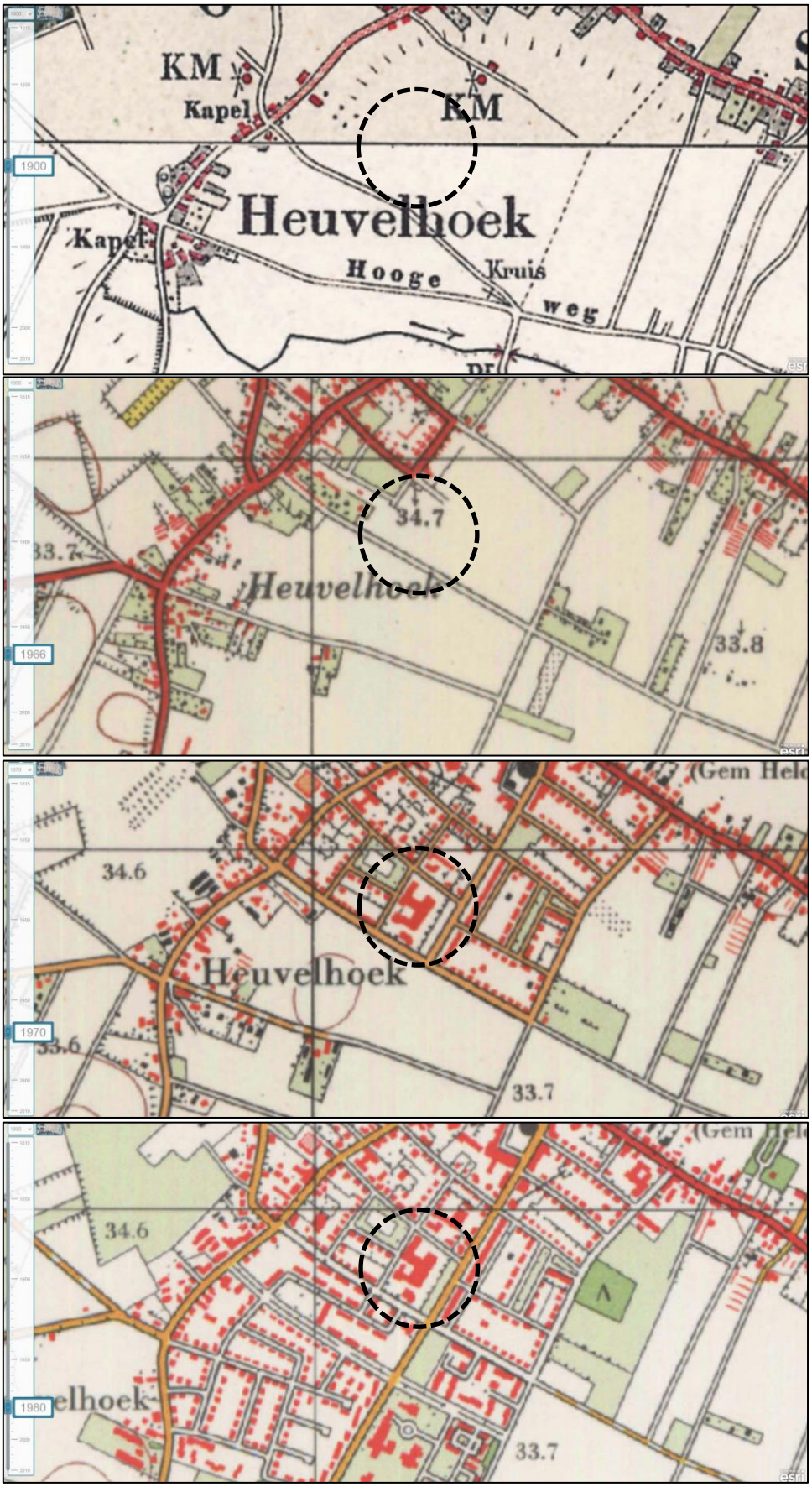
Bijlage 1. *Panningen – voormalige VMBO-locatie*. De ligging van de voormalige VMBO-locatie op een luchtfoto aangegeven met een rode lijn. De blauwe stippellijn geeft de perceelsgrens aan (bron: KadastraleKaart.com). In de zuidelijke hoek die ogenschijnlijk onbebouwd is, staan fietsenhokken.


Dr. Poelsplein, Panningen
Nijverheidsstraat
Doctor Schaepmanstraat
Doctor Schaepmanstraat
Doctor Arfmanstraat
Doctor Arfmanstraat
Rectificatiestraat
Rectificatiestraat
Rectificatiest

Bijlage 2. *Panningen – voormalige VMBO-locatie*. Gebouw A en B blijven gehandhaafd. De gebouwen C, E en F zullen worden gesloopt. Gebouw D is nog een vraagteken of dit wordt gesloopt. Op de inzet is het aanzicht van gebouw A te zien vanaf straatniveau. De zwarte pijl geeft het gezichtspunt aan.



Bijlage 3. Panningen – voormalige VMBO-locatie. Het plangebied op topografische kaarten van 1900, 1966, 1970 en 1980 (van boven naar onder) globaal gelegen binnen de zwarte stippellijn.



Bijlage 4. *Panningen – voormalige VMBO-locatie*. Het plangebied dat wordt heringericht, is aangegeven met een rode contour op een uitsnede van de beleidskaart (v18, 2015) van de gemeente Peel en Maas. Op de figuur ligt het noorden boven.

