

Bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2013-077
Zaaknummer: 1894/2011/59158
Documentnummer : 1894/2013/50839

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

Gelet op de overwegingen bij dit besluit horende raadsvoorstel;

BESLUIT

1. Vast te stellen dat de uitbreiding van de C1000 planologisch wordt geregeld;
2. Het 'zienswijzenverslag en aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen' vast te stellen en de in punt 3 van dit verslag genoemde aanpassingen door te voeren;
3. De analoge versie van het bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van het bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0075.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0075.VG01.dxf;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 05-11-2013

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



de voorzitter,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 05-11-2013

Voorstel : 2013-####>

Agendapunt : <####>

Zaaknummer : 1894/2011/59158

Documentnummer : 1894/2013/50837

Datum : 17-09-2013

Onderwerp

bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen

Voorstel

1. De uitbreiding van de C1000 planologisch te regelen;
2. Het 'zienswijzenverslag en aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen' vast te stellen en de in punt 3 van dit verslag genoemde aanpassingen door te voeren;
3. De analoge versie van het bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van het bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0075.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0075.VG01.dxf;

Inleiding

De eigenaar van de C1000 in Panningen heeft al enkele jaren plannen om de supermarkt uit te breiden. Dat is wenselijk gezien de goede omzetresultaten van de winkel. De uitbreiding wordt gecombineerd met een transformatie in een Jumbo supermarkt.

Het gaat om een uitbreiding van 5 meter aan de voorzijde van de winkel, over de hele lengte. Op een deel van de uitbreiding, ongeveer in het midden, komt een verdieping. In totaal wordt dit deel van de winkel, ter hoogte van de verdieping, 6,8 meter. Het resterende deel sluit qua hoogte aan bij de bestaande winkel (4 meter hoog). De uitbreiding op de begane grond beslaat ongeveer 331 m2. Daarvan is ongeveer 265 m2 voor uitbreiding van de winkel bestemd. Boven op de uitbreiding op de begane grond is een uitbreiding van ongeveer 100 m2 op de eerste verdieping gepland. Deze verdieping wordt geheel als personeelsruimte gebruikt. De uitbreiding van de huidige C1000 wordt gecombineerd met de sloop van een winkelpand aan de overzijde van de Kerkstraat. Dit pand/perceel is in eigendom van de C1000. Ter plaatse wordt een parkeerterrein met ongeveer 60 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is nodig, omdat de uitbreiding van de winkel ten koste van een aantal bestaande parkeerplaatsen gaat. Ook zijn meer parkeerplaatsen nodig gelet op de uitbreiding van de winkel. In totaal zal de C1000, na de uitbreiding, 112 parkeerplaatsen hebben. Aan de daarvoor geldende parkeernorm wordt voldaan.

Omdat de geplande uitbreiding niet binnen het geldende bestemmingsplan past, is dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

Doelstelling

Het bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen vast te laten stellen door de gemeenteraad

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting: Programma 4.2 bedrijven en werklocaties. Doelstelling: 1. behouden en versterken van een gedifferentieerd aanbod aan agrarische, detailhandel, industrie en logistiek,

toeristische en dienstverlenende bedrijven. Uitvoeringsafpraak: 1.e het bieden van ruimte en ontwikkelmogelijkheden op diverse werklocaties.

Argumenten

- 1.1 *Gezien de goede omzetresultaten van de C1000 is de uitbreiding voor bedrijfsvoering wenselijk*
Zeker met de huidige franchisenemer gaan de zaken bij de C1000 goed. Om mee te gaan met de groei van dit bedrijf is uitbreiding nodig. De ontwikkeling wordt gecombineerd met een transformatie van C1000 naar Jumbo.

- 1.2 *Het nieuwe bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de supermarkt mogelijk*
De uitbreiding past niet binnen het nu geldende bestemmingsplan. Daarin is de nu bestaande situatie vastgelegd. Om de uitbreiding toch mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht. Daarin wordt ook de afname van detailhandel aan de overzijde van de Kerkstraat planologisch vastgelegd.

- 1.3 *De uitbreiding van de C1000 wordt gecombineerd met een afname van m2 detailhandel*
De ontwikkeling ziet op een geringe uitbreiding van het bestaande pand. Op de begane grond wordt het pand met ca. 331 m2 uitgebreid. Hiervan is ca. 265 m2 bestemd voor nieuw winkelloppervlak. Op de begane grond komt een verdieping van ongeveer 100 m2. Deze verdieping wordt geheel in gebruik genomen als personeelsruimte.

Aan de overzijde van de Kerkstraat staat op dit moment een pand met een detailhandelsbestemming. Dit pand is in eigendom van de C1000. Het pand heeft een vloer oppervlak van ongeveer 429 m2. Dit pand wordt gesloopt en ter plaatse van die locatie wordt het terrein ingericht als parkeerplaats. Een en ander wordt ook planologisch vastgelegd. De uitbreiding van de C1000 wordt dus tegelijkertijd gecombineerd met een afname van detailhandel.

- 1.4 *De uitbreiding past binnen de uitgangspunten van de huidige Structuurvisie Centrum Panningen*

In februari 2012 heeft uw raad de Structuurvisie Centrum Panningen vastgesteld. De onderhavige ontwikkeling valt buiten de grens van deze structuurvisie. Gezien de aard van de ontwikkeling (uitbreiding supermarkt) en het beleid dat in de structuurvisie over supermarkten is opgenomen zijn er wel raakvlakken. De structuurvisie verzet zich echter niet tegen de ontwikkeling. De twee hoofdkeuzes uit de structuurvisie, namelijk dat minimaal twee koppen van het centrum bezet blijven met een supermarkt en dat verplaatsing van een supermarkt naar buiten het centrum alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden, blijven in stand. Het beleid in de structuurvisie gaat specifiek over het centrumgebied en voor wat betreft supermarkten over de vraag of verplaatsing of nieuwvestiging van een supermarkt in en vanuit dit gebied gewenst is. Het gaat niet over uitbreiding van een bestaande supermarkt die nu al buiten dit centrum ligt. Bovendien is hierboven (onder 1.3) beschreven dat de uitbreiding van de C1000 gepaard gaat met een afname van detailhandel aan de overzijde van de Kerkstraat. Dat heeft een gunstig effect op de winkels in het centrum en ondersteunt het beleid uit de structuurvisie.

- 1.5 *De uitbreiding gaat gepaard met een extra parkeerterrein aan de overzijde van de Kerkstraat*

De uitbreiding van de supermarkt heeft tot gevolg dat 24 parkeerplaatsen op de huidige parkeerplaats verdwijnen. Om nieuwe en meer parkeerplaatsen te realiseren heeft de C1000 het pand aan de overzijde van de Kerkstraat gekocht. Dit pand wordt gesloopt en op het perceel worden 60 parkeerplaatsen aangelegd. Dit nieuwe parkeerterrein wordt landschappelijk ingericht, met groen aan de randen. Er wordt ook een opstelplaats voor fietsen en winkelwagentjes geplaatst. In totaal zijn er, na de uitbreiding, 112

parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt. Dit voldoet aan de daarvoor geldende parkeernorm. Omdat bezoekers van de winkel die gebruik maken van de nieuwe parkeerplaats de Kerkstraat moeten oversteken, wordt ten behoeve van een veilige oversteek een oversteekplaats gerealiseerd.

1.4 Door de aanleg van het nieuwe parkeerterrein verdwijnen er vier openbare parkeerplaatsen

Het nieuwe parkeerterrein, specifiek door de twee inritten, verdwijnen er vier openbare parkeerplaatsen die nu aan de Kerkstraat liggen. Deze vier plaatsen komen terug op het nieuwe parkeerterrein en zijn dus verdisconteerd in de nieuwe situatie. Met de eigenaar van de C1000 zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt dat deze worden teruggebracht als de winkel in de toekomst van eigenaar wisselt. Ook is met de C1000 afgesproken dat de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de kosten voor de oversteekplaats door de C1000 worden betaald.

1.5 In de avondperiode mogen 16 parkeerplaatsen op het nieuwe terrein niet door bezoekers gebruikt worden

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is onder meer akoestisch onderzoek verricht naar de geluidseffecten van het nieuwe parkeerterrein. Daaruit blijkt dat in de avondperiode ter hoogte van de woning aan de Kerkstraat 42 en 48 - op 16 parkeerplaatsen (8 stuks aan de kant van nr. 42 en 8 stuks aan de kant van nr. 48) - de toegestane geluidsbelasting wordt overschreden als gevolg van dichtslaande portieren. Daar is niets aan te doen. Daarom is met de C1000 privaatrechtelijk afgesproken dat deze parkeerplaatsen na 19.00 uur niet mogen worden gebruikt door bezoekers. Deze parkeerplaatsen worden dan afgeschermd (bijvoorbeeld door borden en/of een ketting) voor bezoekers. Een algeheel parkeerverbod op deze plaatsen is niet wenselijk. De parkeerplaatsen worden vanaf 19.00 uur alleen gebruikt door personeel. Geluidsbelasting a.g.v dichtslaande portieren doet zich dan niet of nauwelijks voor.

2.1 Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juni 2013 tot en met 24 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn er zienswijzen ingediend. De zienswijzen, een samenvatting ervan en een inhoudelijke reactie erop is weergegeven in het zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen en aanpassingen. Dat verslag inclusief zienswijzen is als **bijlage 1** bijgevoegd. De zienswijzen zijn echter niet zodanig van aard dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Wel wordt de toelichting enigszins aangepast.

2.2 Wel wordt het plan naar aanleiding van overleg met omwonenden enigszins aangepast

Voorts is naar aanleiding van overleg van omwonenden besloten om de plannen zodanig aan te passen dat de verdieping op de begane grond enigszins wordt verschoven. Dit om de privacy en het zicht van de desbetreffende mensen te beschermen. De aanpassingen zijn weergegeven in punt 3 van het verslag en zijn ook besproken met de omwonenden. C1000 is als initiatiefnemer van de plannen ook akkoord met de wijziging.

3.1 Het bestemmingsplan wordt analoog en gewijzigd vastgesteld

De wet schrijft voor dat een bestemmingsplan o.a. analoog moet worden vastgesteld. Zoals hierboven beschreven moet het bestemmingsplan enigszins worden gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Het vast te stellen bestemmingsplan, waarin de wijzigingen al zijn doorgevoerd, is als **bijlage 2** bijgevoegd

4.1 Het bestemmingsplan moet ook digitaal worden vastgesteld

De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan ook digitaal moet worden vastgesteld en an

welke eisen dat moet voldoen. Om die reden wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan ook digitaal vast te stellen

Kantttekeningen

Het bestemmingsplan voorziet onder meer in een parkeerplaats aan de overzijde van de Kerkstraat. Dat betekent dat bezoekers van de winkel die van de nieuwe parkeerplaats gebruik maken de Kerkstraat de Kerkstraat oversteken. Dit is een minder optimale situatie dan dat de parkeerplaats aan dezelfde zijde als de winkel zou zijn. Desalniettemin is geen sprake van een verkeersonveilige situatie. De oversteek wordt qua inrichting afgestemd op de situatie.

Financiële consequenties

De C1000 is eigenaar van de in het project betrokken gronden. Met de C1000 is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder meer afspraken ten aanzien van de kosten gemaakt. Daarin is afgesproken dat de kosten (zoals bestemmingsplankosten en planschade) voor rekening van de C1000 komen. Ook de kosten voor de aanleg van de oversteekplaats zijn voor rekening van de C1000. Kostenverhaal vindt dus op deze manier plaats.

Communicatie

In november 2011 is op initiatief van de C1000 een informatieavond gehouden. De aanwezigen konden toen hun opmerkingen kenbaar maken. De C1000 heeft destijds zoveel mogelijk rekening gehouden met die opmerkingen. Ook na aanleiding van recent overleg met omwonenden is het ontwerpbestemmingsplan enigszins aangepast (zie punt 2.2 hierboven). Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn is een aantal zienswijzen van zowel omwonenden als ondernemers ontvangen. De zienswijzen zijn niet zodanig dat het plan niet kan worden vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan analoog ter inzage gelegd en wordt digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld liggen de stukken ter inzage en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder(s):

Bijlage(n):

1. zienswijzenverslag inclusief zienswijzen;
2. vast te stellen bestemmingsplan

Ter inzage:

1. zienswijzenverslag inclusief zienswijzen;
2. vast te stellen bestemmingsplan

Zienswijzenverslag en aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding C1000 Panningen' heeft vanaf 13 juni 2013 gedurende zes weken (tot en met 24 juli 2013) ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand (mr. S.N. Altuntas), Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer E. van Mullekom, Kerkstraat 42, 5981 CG in Panningen. De zienswijze is gedateerd op 17 juli 2013 en ontvangen op 17 juli 2013. De zienswijze is bij brief van 22 juli 2013, ontvangen op 24 juli 2013 gecorrigeerd;
2. Vareks BV, M. van Rensch, Renschdael Groep, Venloseweg 1, 5961 JA in Horst. De zienswijze is gedateerd op 17 juli 2013 en ontvangen op 17 juli 2013. Op 23 oktober 2013, ontvangen op 25 oktober 2013 heeft Vareks BV, M. van Rensch, Renschdael Groep aangegeven de zienswijze in te trekken;
3. Het bestuur van Steengoed Helden, mede namens het bestuur van de Stichting Centrum Management Panningen en de Winkeliersvereniging Centrum Panningen, Postbus 7167, 5980 AD in Panningen. Op 17 juli 2013 is een pro forma zienswijze ingediend, welke op 5 augustus 2013 is gemotiveerd. Daarnaast heeft het bestuur van de Winkeliersvereniging bij brief van 31 juli 2013 (ontvangen op 2 augustus 2013) aangegeven géén bezwaar te hebben tegen de voorgenomen uitbreiding van de C1000. Daarmee distantieert de winkeliersvereniging dus van de zienswijze. Op 5 augustus 2013, ontvangen op 6 augustus 2013 is namens het Centrummanagement Panningen ook een reactie ontvangen naar aanleiding van de zienswijze van Steengoed Helden. Omdat de inhoud van deze reactie op sommige punten onduidelijk was is bij email van 6 augustus 2013 gevraagd om opheldering. Naar aanleiding daarvan is op 27 augustus 2013 (ontvangen op 29 augustus 2013), namens de Winkeliersvereniging Panningen en Centrum Management Panningen aangegeven dat géén zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen wordt ingediend en dat afstand wordt genomen van de zienswijze van Steengoed Helden.
4. Albert Heijn Panningen BV, Raadhuisplein 16, 5981 AT in Panningen. Op 17 juli 2013 is een pro forma zienswijze ingediend, welke op 26 juli 2013 is gemotiveerd;
5. ARAG Rechtsbijstand (R. Bormans), Postbus 230, 3830 AE in Leusden, namens de heer R. Roeven, Ringovenstraat 37, 5981 AK in Panningen. De zienswijze is gedateerd op 15 juli 2013 en ontvangen op 17 juli 2013;
6. Barry Sijben en Heidi Peeters, Ringovenstraat 41, 5981 AK in Panningen. De zienswijze is gedateerd op 22 juli 2013 en ontvangen op 23 juli 2013.

Een mondelinge zienswijze is ingediend door:

7. de heer en mevrouw Keijzers, Kerkstraat 37 in Panningen. De zienswijze is op 18 juli 2013 ingediend. Het definitieve verslag van de mondelinge zienswijze is op 22 juli 2013 opgesteld.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 22 juli 2013 aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor hen geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Zienswijzen

2.1. mevrouw Altuntas van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer E. van Mullekom

Samenvatting:

- a. Door de nieuwe plannen valt er een gat in de bebouwing. Dit is ruimtelijk geen vooruitgang;
- b. Van Mullekom vreest geluidsoverlast als gevolg van de nieuwe parkeerplaats, inclusief de plaatsen waarvoor een regeling in het leven is geroepen. Ook de winkelwagens leiden tot overlast. Vervolgens vreest hij voor overlast als gevolg van het laden en lossen;
- c. Van Mullekom vreest voor overlast als gevolg van de nieuwe verkeerssituatie en toenemend verkeer;
- d. Van Mullekom vreest voor een verkeersonveilige situatie, mede gezien de komst van een extra parkeerterrein richting centrum;
- e. Van Mullekom heeft een erfdienstbaarheid op het perceel waar de nieuwe parkeerplaats komt. Op de tekeningen kloppen de afmetingen van de inrit niet. Ook klopt de erfgrans niet. Van Mullekom vreest voor een belemmering van de erfdienstbaarheid;
- f. Door de komst van de parkeerplaats verdwijnt de huidige tuin, o.a. uitzicht en schaduw. Dat is een vermindering van het woongenot.
- g. Van Mullekom vreest voor lichthinder als gevolg van de geplande lantaarnpalen;
- h. Van Mullekom vreest voor zwerfafval, trillingen en verzakking a.g.v. de (sloop)werkzaamheden;
- i. Van Mullekom vreest voor planschade;

Reactie:

ad a. Inderdaad ontstaat er bij sloop van het nu bestaande pand en de aanleg van een parkeerplaats een open ruimte. Dit is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De Kerkstraat is namelijk een gemengd gebied met een verscheidenheid aan functies (o.a. wonen, dienstverlening, detailhandel). Deze functies zijn zowel aan de weg gevestigd, maar ook verder van de weg af. Denk bijvoorbeeld aan de huidige supermarkt (C1000). De huidige parkeerplaats is thans ook aan de voorzijde van de weg gevestigd, waardoor als het ware een half open ruimte is gecreëerd. De functie van de open ruimte is voorts direct en duidelijk gelieerd aan de functie van het perceel aan de overzijde, waardoor er een samenhang bestaat tussen die delen. Ook verder richting het centrum is sprake van een verscheidenheid aan bouwstijlen/bebouwing en functies met verschillende open ruimtes ertussen. Richting het centrum is bijvoorbeeld een strook 'open gebied' ingericht als groen, tussen bestaande bebouwing in. De open ruimte die ontstaat door de sloop van het gebouw is derhalve geen storend element in het straatbeeld.

ad b. Voor het nieuwe parkeerterrein is een akoestisch onderzoek verricht. Dat onderzoek ziet zowel op voertuigbewegingen als geluid door winkelwagentjes. Daarbij is gekeken naar de VNG brochure en naar de normen uit het Activiteitenbesluit. Daaruit blijkt dat geluid door winkelwagentjes voldoet aan de daarvoor geldende normen. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit aspect aanvaardbaar. Het betreft namelijk een gemengd gebied in de kern van Panningen. Met bepaalde ontwikkelingen, gepaard gaande met geluid moet rekening gehouden worden. Aan de overzijde bestaat al een supermarkt en is al sprake van enig geluid door winkelwagens. Bovendien is parkeren, met daarbij gepaard gaand geluid ook al mogelijk op basis van het nu geldende bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de winkelwagens van deze supermarkt standaard uitgevoerd met zachte wielen, hetgeen gunstig is ten aanzien van geluidproductie. Ook is bewust gekozen voor gebruik van asfalt op de rijstroken, waardoor het geluid van winkelwagens aanzienlijk wordt verminderd.

Uit het onderzoek blijkt vervolgens dat aan de geluidsnormen als gevolg van het dicht maken van autoportieren op het voorste deel van het nieuwe parkeerterrein, in de avondperiode niet wordt voldaan. Daarom is privaatrechtelijk met de supermarktketen afgesproken dat deze (in het akoestisch onderzoek) aangeduide parkeerplaatsen enkel mogen worden gebruikt door het personeel van de supermarkt. Het betreft, aan de zijde van Van Mullekom (Kerkstraat 42), de eerste 8 parkeerplaatsen. Op die manier wordt voorkomen dat het de parkeerplaatsen volop gebruikt worden door bezoekers, met het daarbij behorende geluidsniveau. Het gebruik van deze parkeerplaatsen door enkel de medewerkers van de winkel heeft wel degelijk een positief effect op het geluid, omdat de medewerkers voor aanvang van de avondperiode de auto ter plaatse parkeren en enkel weggrijden na sluitingstijd van de winkel. In ieder geval mogen deze parkeerplaatsen gedurende de avondperiode niet gebruikt worden door bezoekers van de supermarkt. Uitgangspunt is dat de privaatrechtelijke overeenkomst door beide partijen wordt nageleefd. Indien dat niet het geval blijkt te zijn kunnen partijen desgewenst en zo nodig gebruik maken van juridische mogelijkheden ter naleving van de overeenkomst. Omdat geluid als gevolg van het sluiten van autoportieren op de overige parkeerplaatsen aan de zijde van Van Mullekom aan de daarvoor geldende normen voldoet is het instellen van een parkeerverbod voor bezoekers in een bepaalde periode niet vereist. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op omgeving van de Kerkstraat. Hier komt al diverse bedrijvigheid voor. Wonen in een gebied, in de buurt van bestaande winkels brengt nu eenmaal bepaalde bewegingen met zich mee. Bovendien heeft het desbetreffende perceel nu ook een bestemming waar detailhandel, met daarbij behorende bewegingen en geluid mogelijk is.

Ten aanzien van geluid als gevolg van laden en lossen. Het laden en lossen vindt plaats op dezelfde locatie waar op dit moment ook laad- en losbewegingen plaatsvinden. Het aantal vrachtbewegingen neemt niet substantieel toe door de uitbreiding. Een reden daarvoor heeft te maken met de logistiek. Op dit moment is de complete inhoud van de vrachtwagen niet geheel voor C1000 Panningen is, maar ook voor andere vestigingen op de route. Indien de uitgebreide supermarkt meer producten behoeft wordt hiermee rekening gehouden en is de complete inhoud van de vrachtwagen mogelijk wel bedoeld voor deze supermarkt. In het Activiteitenbesluit zijn ten aanzien van het laden en lossen en vrachtwagenbewegingen normen opgenomen. De supermarkt moet aan die normen voldoen. Indien dat niet het geval is, kan daartegen worden opgetreden. Gezien de omvang van de uitbreiding zal de supermarkt aan de daarvoor geldende normen voldoen. Ook gelet op de afstand vanaf de woning van Van Mullekom tot het laad- en loss punt bij de supermarkt (ca. 60 meter) zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie.

ad c. Ten gevolge van de nieuwe verkeerssituatie is onder meer gekeken naar de effecten hiervan op luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van een zeer nadelig scenario qua toename van verkeersbewegingen, die niet zal voorkomen. Zelfs in die situatie (een toename van 500 extra voertuigen) zal de uitbreiding niet in betekenende mate bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Aan de daarvoor geldende normen wordt dus voldaan.

Ten aanzien van de gestelde overlast door een toename van verkeer is het geluidaspect beoordeeld in het akoestisch onderzoek dat mede ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat aan de geldende geluidsnormen wordt voldaan. Ook wordt dit passend geacht binnen een goede ruimtelijke ordening, gezien de aard van de omgeving en de aard en omvang van de uitbreiding van de winkel. Voorts zal de verkeersveiligheid niet in het gedrang komen. Om de verkeersveiligheid te waarborgen wordt op de Kerkstraat, ter hoogte van de winkel en de nieuwe parkeerplaats, een voetgangersoversteekplaats op een plateau gerealiseerd. Het totale plateau (dus een verhoging van de weg) wordt ca. 18 meter lang. Op het plateau komt een markering voor de voetgangersoversteekplaats in de vorm van kanalisatiestepen. Op deze voetgangersoversteekplaats zijn de voetgangers niet in de voorrang. Daar is bewust voor gekozen zodat de voetganger bewust

oversteekt en 'gedwongen' wordt goed uit te kijken. Dat bevordert de verkeersveiligheid. Daarbij komt dat de maximale capaciteit van de Kerkstraat, ook in de nieuwe situatie, nog lang niet wordt bereikt. De maximumsnelheid is, en blijft, 30 km/uur. Door deze maximumsnelheid en de inrichting van de weg wordt het verkeer gedwongen om voorzichtig te zijn. Daarnaast heeft het nieuwe plateau met voetgangersoversteekplaats een snelheidsremmende werking. Dat komt de veiligheid ook ten goede.

Ad d. Ten aanzien van het gestelde omtrent een extra parkeerterrein richting het centrum kan vermeld worden dat hier geen concrete plannen voor bestaat. Indien hiervan wel sprake is in de toekomst zal dit nieuwe terrein juist fungeren als aanvulling op de bestaande parkeerroute. Deze route loopt niet langs de Kerkstraat, dus een eventueel toekomstig parkeerterrein richting het centrum heeft geen effect op de routing van auto's langs het plangebied. Daarbij geldt dat een verwijzing voor auto's naar het centrum niet langs de Kerkstraat loopt, maar via een andere route.

Ad e. In de leveringsovereenkomst van 1 juli 1976 van de Kerkstraat 44 aan dhr. H.T.G. Beumers wordt het volgende vermeld:

Ten deze wordt nog verwezen naar het bepaalde opgenomen in artikel 6 van de voormelde op 18 juni 1949 voor Notaris Haffmans verleden koopakte, woordelijk luidende:

De opvaart liggende tussen het verkochte perceelsgedeelte en het naast gelegen huis Gemeente Heldensectie E nr. 4545, thans eigendom van Hermanus Hubertus van Melick te Weert is en blijft een gemeenschappelijke opvaart, bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van beide panden. Voorzover ten laste van het bij deze akte verkochte pand ter zake nog generlei erfdienstbaarheid ten behoeve van het pand E 4545 zoude bestaan wordt deze erfdienstbaarheid bij deze gevestigd.

Op de tekeningen die ter inzage hebben gelegen tijdens de bewonersavond was de 'opvaart' niet juist weergegeven. Inmiddels is de werkelijke situatie op de inrichtingstekeningen verwerkt. In het bestemmingsplan is daarmee ook rekening gehouden. De toekomstige erfgrans volgt de huidige bebouwing/erfafscheiding (en dus niet de kadastrale erfgrans). De erfdienstbaarheid wordt dus gerespecteerd.

Ad f. Het nieuwe parkeerterrein heeft inderdaad tot gevolg dat de huidige tuin (behorend bij het huidige pand/winkel Kerkstraat 46-44) verandert qua inrichting. Overigens zal dit geen invloed hebben op het uitzicht vanuit de tuin van Van Mullekom. Hun tuin ligt direct achter de woning en wordt nu al volledig omheind door een houten schutting. De oprit (welke direct naast het plangebied ligt en daar geen deel van uitmaakt) ligt vervolgens tussen het te slopen pand en deze schutting (een poort in deze schutting biedt toegang tot de tuin vanaf de oprit). Vanuit de tuin van Van Mullekom is dus op dit moment geen enkel zicht op de tuin achter het huidige pand nr. 44-46. Voorts wordt de huidige tuin achter dit pand omgeven door een hoge haag. Vanuit de zijpercelen van deze tuin (bijvoorbeeld vanaf de oprit tussen de woning van Van Mullekom en het bestaande pand nr. 44-46) is dus helemaal geen zicht op deze tuin. De nieuwe parkeerplaats zal worden afgescheiden door middel van een gesloten erfafscheiding van ca. 1,80 tot 2,00 meter hoog. In dat opzicht verandert er dus niets ten aanzien van het uitzicht, met dien verstande dat de uitvoering van de erfafscheiding waarschijnlijk/mogelijk verandert. Dit is echter geen aspect dat waar dit bestemmingsplan op ziet. Omdat de huidige tuin achter het pand nr. 44-46 is voorzien als parkeerplaats zal dit terrein qua inrichting wel wijzigen. Het parkeerterrein zal aan de voor- en achterzijde met beplanting aan de randen worden ingericht.

ad g. Op dit moment valt het desbetreffende perceel binnen bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen. Daarin heeft het perceel ook de bestemming 'detailhandel'. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voorziet enkel in een wijziging van de bouwmogelijkheden (het bouwvlak vervalt) en legt het gebruik t.b.v. parkeren vast (overigens is parkeren ingevolge de huidige bestemming óók mogelijk). De regeling ten aanzien van de mogelijkheid tot het plaatsen van lichtpunten is in de huidige situatie gelijklopend aan de nieuwe situatie.

In het midden van de nieuwe parkeerplaats zijn (volgens informatie van de C1000/Jumbo) in het kader van de veiligheid drie lantaarnpalen voorzien. De afstand tot aan de woning/tuin van Van Mullekom is ongeveer 20 meter. Het ligt voor de hand dat deze lantaarnpalen qua verlichtingsuren de straatlantaarns volgen. De effecten hiervan zijn niet zodanig dat hierdoor een onaanvaardbare situatie ontstaat.

ad h. Voor zwerfafval hoeft niet te worden gevreesd. Aan de overzijde van de straat ligt nu de C1000 met bijbehorend parkeerterrein. Er zijn geen klachten bekend dat hier sprake is van zwerfafval. Het ligt niet voor de hand dat dat wel het geval zal zijn op het nieuwe parkeerterrein. Bovendien wordt dit nieuwe parkeerterrein aan de zijde van Van Mullekom omheind door een gesloten erfafscheiding van 1,80 tot 2,00 meter hoog.

Ten aanzien van trillingen. Dit is geen ruimtelijk aspect, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, maar heeft betrekking op de uitvoering van de werkzaamheden. Overigens zijn trillingen en verzakkingen als gevolg van de sloop niet te verwachten. Desalniettemin zal voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting worden uitgevoerd.

ad i. Indien Van Mullekom van mening is dat hij planschade zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan kan hij om tegemoetkoming van deze schade verzoeken. Dit is een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele planschade zodanig zal zijn dat hiermee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend en dat het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2 Vareks BV, M. van Rensch, Renschael Groep, Venloseweg 1, 5961 JA in Horst;

Deze zienswijze is op 23 oktober 2013 ingetrokken en wordt niet inhoudelijk behandeld.

2.3 Steengoed Helden;

Samenvatting:

- a. Steengoed Helden betreurt het in een eerder stadium niet bij de plannen betrokken te zijn;
- b. De ontwikkeling is niet getoetst aan de Structuurvisie Centrum Panningen. Naar mening van Steengoed Helden past de ontwikkeling daar niet in, gelet op de ligging buiten het centrum.
- c. De afweging tav de Perspectievennota is niet meer van deze tijd;
- d. De C1000 heeft geen binding met het centrum;
- e. Eerder is een principeverzoek van Albert Heijn en Aldi tot verplaatsing uit het centrum afgewezen. Het lijkt of met twee maten wordt gemeten, waarbij de centrumbelangen uit het oog worden verloren;
- f. Er is nu al sprake van een overcapaciteit van supermarkten. Uitbreiding is dan ook onwenselijk;
- g. C1000 ligt als enige supermarkt buiten het centrum. Ter versterking van het centrum ligt het in de rede dat een supermarkt op deze locatie 'uitsterft'. Uitbreiding van detailhandel is in strijd met de structuurvisie.
- h. C1000 heeft, gelet op de ligging, nu al een concurrentievoordeel ten opzichte van de andere supermarkten en dat wordt door de uitbreiding meer;
- i. het gelijkheidsbeginsel wordt geschaad;
- j. De ontwikkeling is, vanwege de aard van de Kerkstraat en de aan de overzijde van de winkel liggende parkeerplaats, niet verkeersveilig;
- k. De ontwikkeling heeft gevolgen voor de (actualisering van) de structuurvisie kern Panningen en centrum Panningen. Dit initiatief kan daar niet los van worden gezien. Steengoed Helden verzoekt nogmaals bij de ontwikkeling van het centrum betrokken te worden en totdat de

discussie rondom deze twee toekomstige structuurvisies afgerond is niet mee te werken aan dit initiatief.

Reactie:

ad a. Steengoed Helden is, en wordt, nauw betrokken bij de ontwikkelingen ten aanzien van detailhandel in het centrum Panningen. Deze ontwikkeling valt daar echter buiten. Evenmin heeft Steengoed Helden anderszins belangen bij deze ontwikkelingen. Om die reden is Steengoed Helden niet specifiek benaderd voorafgaand aan de procedure. Dat betekent echter niet dat volledig buiten Steengoed Helden is omgegaan. Steengoed Helden is op de hoogte van het initiatief en is betrokken bij het beleid omtrent het centrum van Panningen. Zie ook hetgeen beschreven onder ad k.

ad b. In februari 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Centrum Panningen (verder: de structuurvisie) vastgesteld. Het onderhavige plangebied valt buiten deze structuurvisie. Gelet op de functie detailhandel, specifiek voor supermarkten en het beleid dat in de structuurvisie hieromtrent is opgenomen is er wel een raakvlak met dit bestemmingsplan. In de structuurvisie worden twee hoofdkeuzes benadrukt, namelijk dat minimaal twee koppen van het centrum bezet blijven met een supermarkt en dat verplaatsing van een supermarkt naar buiten het centrum alleen mogelijk is onder bepaalde voorwaarden. Het beleid zoals dat in de structuurvisie is weergegeven ten aanzien van supermarkten gaat specifiek over het centrumgebied en over de vraag of verplaatsing of nieuwvestiging van supermarkten in en vanuit dit gebied gewenst is. Het zegt niets over een uitbreiding van een bestaande supermarkt dat nu al buiten dit centrum ligt. De uitbreiding van de C1000 is niet in strijd met dit beleid. Immers de hoofdkeuzes uit de structuurvisie worden gerespecteerd.

Bovendien gaat het slechts om een geringe uitbreiding van het bestaande pand, namelijk ongeveer 331 m² op de begane grond, waarvan ongeveer 265 m² voor uitbreiding van de winkel is bestemd. Boven op de uitbreiding op de begane grond is een uitbreiding van ongeveer 100 m² op de eerste verdieping gepland. Deze verdieping wordt geheel als personeelsruimte gebruikt.

Tot slot wordt de uitbreiding van de winkel gecombineerd met een afname van het aantal m² dat voor detailhandel in Panningen kan worden gebruikt. Het pand met detailhandelsbestemming aan de overzijde van de bestaande C1000 wordt gesloopt. In de nieuwe situatie is detailhandel – waaronder een supermarkt – planologisch niet meer mogelijk. Daarmee verdwijnt ongeveer 429 m² detailhandel. De ontwikkeling heeft tot gevolg dat – uitgaande van de totale uitbreiding - er per saldo maar een paar m² toename is (431 m² minus 429 m²). Uitgaande van de uitbreiding op de begane grond (winkel, entree, magazijn) is er per saldo zelfs sprake van een afname van detailhandel (331 m² minus 429 m²). Het verdwijnen van het pand aan de overzijde heeft een gunstig effect op de winkels in het centrum en ondersteunt het beleid uit de structuurvisie.

Resumerend kan worden gesteld dat de uitbreiding van de winkel niet in strijd is met het beleid zoals dat is verwoord in de structuurvisie.

ad c. De Perspectievennota is een nota die ten tijde van de fusie tot de huidige gemeente Peel en Maas is vastgesteld en waarin op hoofdlijnen de kaders van toekomstig beleid wordt geformuleerd. Het is een strategisch document en ziet niet specifiek op deze ontwikkeling. Gelet op een toets aan het gemeentelijke beleid is een toets aan de Perspectievennota in de toelichting opgenomen.

ad d. Kennelijk wordt hiermee bedoeld op een toets aan de Structuurvisie Centrum Panningen. Zie voor een toets hieraan hetgeen beschreven is bij ad b hierboven.

ad e. Inderdaad is in het verleden een principeverzoek van Albert Heijn en Aldi voor verplaatsing naar een locatie buiten het centrum afgewezen. Dit onder verwijzing naar de Beleidsnota bedrijven en werklocatie, onderdeel retail (ook wel de retailvisie genoemd) en de Structuurvisie Centrum Panningen. Reden voor de afwijzing was dat verplaatsing van de supermarkten niet binnen het

gemeentelijke beleid past. Beide beleidsnota's geven voor wat betreft supermarkten aan dat deze idealiter aan de rand van het centrum gevestigd zijn. De rand van het centrum is nader gedefinieerd in de Structuurvisie Centrum Panningen. In de structuurvisie zijn locaties opgesomd welke in aanmerking komen voor een verplaatsing van supermarkten. De plannen van de Aldi en Albert Heijn pasten daar niet in, omdat de voorgenomen verplaatsingslocatie buiten het centrum ligt en geen relatie met het centrum heeft. De huidige ontwikkeling ziet echter op een uitbreiding van de bestaande winkel, en geen verplaatsing of nieuwvestiging. De uitgangspunten en hoofdkeuzes zoals die in de huidige structuurvisie zijn benoemd, verzetten zich daar niet tegen. Daarbij speelt mede een rol dat het gaat om een geringe uitbreiding en dat een nu nog bestaande detailhandelslocatie aan de overzijde van de Kerkstraat verdwijnt.

ad f. Het feit dat eventueel sprake is van een overcapaciteit is in het kader van het bestemmingsplan alleen relevant indien dit leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Daarvan is geen sprake. Volgens (vaste) rechtspraak komt voor de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau geen doorslaggevende betekenis toe aan de mogelijkheid dat sprake is van een eventueel overaanbod en een mogelijke sluiting van bestaande winkels. Wel is van belang of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft, in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse boodschappen en geregelde inkopen kunnen doen. Uitbreiding van de C1000 zal – mede gelet op de geringe oppervlakte daarvan – niet leiden tot het verdwijnen van een zodanig deel van het winkelaanbod in Panningen dat de inwoners van Panningen en omgeving wezenlijk beperkt worden bij het doen van hun boodschappen. Om die reden hoeft dit niet te leiden tot regulering bij bestemmingsplan (vgl. o.a. ABRvS 24 juli 2013, 201109822/1/R3 en ABRvS 12 juni 2013, 201207740/1/R1).

ad g. Zoals eerder opgemerkt is de huidige C1000, evenals de geplande uitbreiding, niet in strijd met de uitgangspunten uit de structuurvisie. Een uitsterfconstructie is daarom niet noodzakelijk om aan de centrumbelangen tegemoet te komen. Overigens gaat de uitbreiding gepaard met een bepaalde uitsterfconstructie, omdat de uitbreiding gecombineerd wordt met het verdwijnen (of uitsterven) van een detailhandelslocatie aan de overzijde van de Kerkstraat.

ad h. Een bestemmingsplan is bedoeld om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Het is niet het instrument om concurrentiebelangen te regelen. Er is dan ook geen aanleiding om in het kader van een goede ruimtelijke ordening terzake regulerend op te treden, tenzij dit leidt tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, zodanig dat sprake is van een planologisch onaanvaardbare situatie. Het enkele gegeven dat uitbreiding van de C1000 mogelijk ertoe leidt dat deze winkel aantrekkelijker wordt (dan andere supermarkten in de buurt) zal niet tot gevolg hebben dat de voorzieningenstructuur duurzaam wordt ontwricht. Zie ook hetgeen beschreven bij ad f. hierboven.

ad i. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel kan alleen slagen indien sprake is van identieke gevallen. Daarvan is geen sprake, omdat het bij de eerder genoemde principeverzoeken van de Aldi en de Albert Heijn ging om een verplaatsing van deze supermarkten naar buiten het centrum, hetgeen evident in strijd is met het gemeentelijke beleid, specifiek de structuurvisie voor het centrum. In deze situatie gaat het om een geringe uitbreiding van een bestaande winkel. Dat is een andere situatie, met andere afwegingscriteria zodat een beroep op het gelijkheidsbeginsel niet opgaat.

ad j. Zie het beschrevene onder 2.6, ad a.

ad k. Op dit moment is het proces gestart om te komen tot een actualisering van de structuurvisie van het centrum. Hierbij is Steengoed Helden betrokken als lid van de Stuurgroep. Daarnaast loopt het traject van de Structuurvisie Kernen, waaronder Panningen. De onderhavige ontwikkeling staat echter los van beide processen. Het betreft een beperkte uitbreiding van een bestaande onderneming welke de inhoudelijke discussie omtrent de genoemde structuurvisies niet belemmert of nadelig beïnvloedt.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt de toelichting zodanig aangepast dat de toets aan de Structuurvisie Centrum Panningen wordt opgenomen.

2.4 Albert Heijn Panningen BV

Samenvatting:

De inhoud van de gronden zijn gelijk aan die van de Renschdaelgroep en Steengoed Helden.

Reactie:

Voor de reactie wordt verwezen naar het beschrevens in 2.2 en 2.3.

2.5 R. Bormans van ARAG Rechtsbijstand, namens R. Roeven

Samenvatting:

- a. Het nieuwe parkeerterrein aan de Kerkstraat is een aantasting van het woon- en leefgenot in de vorm van:
 - vermindering privacy (hele perceel en achterzijde van de woning van Roeven zijn zichtbaar voor het winkelpubliek);
 - geluidsoverlast (verkeersbewegingen, dichtslaan portieren, winkelwagentjes);
 - vermindering van de veiligheid omdat het terrein een openbaar karakter krijgt;
 - waardevermindering van de woning;
 - overlast a.g.v. inzamelpunt voor glaswerk/plastic e.d.
- b. de nut en noodzaak van het nieuwe parkeerterrein is onvoldoende onderbouwd, omdat niet is gespecificeerd om wat voor soort supermarkt het gaat.
- c. De heer Roeven verzoekt om een groenstrook aan de achterzijde van het parkeerterrein, tegen de erfgrans aan.
- d. De heer Roeven verwacht overlast a.g.v. de lichtmasten en is van mening dat dit niet past in de omgeving. Eveneens wordt verwacht dat een erfafscheiding van 2,5 meter onvoldoende is om inkijk in zijn perceel te voorkomen, mede gelet op een hoogteverschil.
- e. De heer Roeven verwacht overlast a.g.v. de mogelijkheid in de bestemmingsplanregels om evenementen mogelijk te maken.

Reactie:

ad a. vermindering privacy: Voor inkijk in de tuin of de woning van de heer Roeven hoeft niet te worden gevreesd. Aan de achterzijde van het nieuwe parkeerterrein, op het perceel Ringovenstraat 39, staat een schuur. Deze schuur fungeert als een erfafscheiding. Aan de zijkant van het nieuwe parkeerterrein (aan de zijde van Kerkstraat 42) is een gesloten erfafscheiding voorzien. De tuin en de woning van de heer Roeven zullen niet zichtbaar zijn voor het winkelend publiek.

geluidsoverlast: Uit het akoestisch onderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan blijkt dat het geluid als gevolg van verkeer, dichtslaan portieren en winkelwagentjes op het perceel Ringovenstraat 37 binnen de normen blijft. Ook gelet op een goede ruimtelijke ordening wordt dit aanvaardbaar bevonden. De locaties liggen binnen de kern van Panningen, in een omgeving waar diverse verschillende functies gevestigd zijn. Het realiseren van het parkeerterrein is een functie die daarbinnen past. Bovendien heeft het desbetreffende perceel nu ook een functie waar detailhandel, inclusief parkeren mogelijk is.

veiligheid: Met de C1000/Jumbo zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Onder meer is bepaald dat de nieuwe parkeerplaats mag worden afgesloten in de avonduren en/of buiten sluitingstijd van de supermarkt. Vooralsnog is het niet de bedoeling om de parkeerplaats af te sluiten, maar indien blijkt dat dit tot overlast of gevaarlijke situaties leidt behoort dit tot de mogelijkheden.

waardevermindering woning: Indien de heer Roeven van mening is dat hij planschade zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan kan hij om tegemoetkoming van deze schade verzoeken. Dit is een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele planschade zodanig zal zijn dat hiermee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend en dat het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld.

inzamelpunt: Het inzamelpunt voor glaswerk e.d. is niet voorzien op het nieuwe parkeerterrein, maar op het bestaande parkeerterrein, vóór de supermarkt. Daar is op dit moment ook een inzamelpunt gevestigd. Overlast voor de heer Roeven als gevolg hiervan is dus niet te verwachten.

ad b. In de toelichting is een uiteenzetting t.a.v. het aantal parkeerplaatsen gegeven. Daarbij is aansluiting gezocht bij de meest recente CROW normen (publicatie nr. 317). De C1000 is aan te merken als een fullservice supermarkt. Het gebied is aan te merken als de schil van een centrum, niet stedelijk. De parkeernorm ligt hier tussen 4,6 en 6,6 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

Volgens rechtspraak hoeft alleen van de uitbreiding van de winkel te worden uitgegaan. Die betreft 430 m2 bvo. Dat betekent dat voor deze uitbreiding (uitgaande van de maximum parkeernorm) 29 parkeerplaatsen (=naar boven afgerond) extra nodig zijn. Op dit moment zijn er 76 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie komen er 112 parkeerplaatsen (52 stuks op de bestaande parkeerplaats en 60 stuks op het nieuwe terrein). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter verder gekeken en is niet alleen naar de uitbreiding, in relatie tot het aantal parkeerplaatsen gekeken, maar is de hele winkel en de bestaande situatie in ogenschouw genomen. Ook is rekening gehouden met de huidige parkeerdruk ter plaatse. Dat betekent dat er is uitgegaan van een norm van 5,6 parkeerplaats per 100 m2 bvo (winkel heeft in de nieuwe situatie een totale bvo van 2000 m2. Er komen in totaal 112 parkeerplaatsen). Dit is – gelet op de CROW norm voor een full service supermarkt in de schil van het centrum) en gelet op de bestaande situatie – reëel.

ad c. Op grond van het bestemmingsplan is op het gehele nieuwe terrein parkeren mogelijk. Dit terrein wordt ingekleed met groen aan de randen, waaronder de achterzijde. Het bestemmen van een groenstrook aan de zijde van de heer Roeven is niet nodig. Uit onderzoek en uit de inrichting van het gebied blijkt dat het parkeerterrein geen onevenredige nadelige effecten voor de heer Roeven met zich meebrengt. Ook is het, gezien de parkeernorm, ongewenst om het aantal plaatsen te beperken.

ad d. Op dit moment heeft het desbetreffende perceel ook de bestemming 'detailhandel'. De regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is in de huidige situatie voor wat betreft de mogelijkheid van lichtpunten gelijklopend aan de nieuwe situatie. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de aard van het gebied (centrum van een dorpskern) passen eventuele lichtpunten in het straatbeeld. Immers, op dit moment staan er op de wegen ook lantaarnpalen. De lichtpunten zijn voorzien op het midden van het terrein. Het ligt voor de hand dat deze lichtpunten de straatlantaarns volgen. Zelfs indien deze lichtpunten dichterbij de woning en tuin van de heer Roeven komen, zal dit niet tot een onaanvaardbare situatie. Dit gelet op de afstand tussen de woning van de heer Roeven en het parkeerterrein (ca. 35 meter, waarbij wordt opgemerkt dat de lantaarnpalen langs de Ringovenstraat op veel kortere afstand van de woning staan), enige afschermende werking van de schuur aan de achterzijde van het perceel en de oppervlakte van de tuin. Niet wordt ingezien waarom een erfafscheiding aan de achterzijde niet voldoende is om inkijk tegen te gaan. Het perceel van de heer Roeven ligt niet zodanig hoger of lager dat de nieuwe planologische regeling in dat opzicht ontoereikend is.

ad e. Op dit moment heeft het nieuwe parkeerterrein ook de bestemming 'detailhandel'. De regeling ten aanzien van evenementen is een algemene regeling, bedoeld om de leefbaarheid in de kernen te vergoten. In artikel 12.3.3 van het vigerende bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen is ten aanzien van de mogelijkheid van evenementen exact dezelfde regeling opgenomen. Omdat het nieuwe bestemmingsplan enkel voorziet in het vervallen van het bouwvlak op het desbetreffende

perceel en het toekomstige gebruik van parkeren vastlegt valt niet in te zien waarom de overige regels niet overgenomen kunnen worden. Dit levert geen onaanvaardbare situatie op.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

2.6 Barry Sijben en Heidi Peeters

Samenvatting:

- a. De verkeersveiligheid komt in gevaar, omdat de Kerkstraat nu al druk en onoverzichtelijk is. Door het plan wordt dat meer;
- b. Er wordt teveel doorgeborduurd op de huidige situatie. Het zou beter zijn als de supermarkt uit de kern verdwijnt;
- c. Het is wenselijk de beplanting in de huidige tuin de behouden. Dat zorgt voor een parkachtige omgeving. Ook wordt gevreesd voor overlast als gevolg van voorziene lichtpunten.

Reactie:

ad a. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is de verkeersveiligheid beoordeeld. Om de verkeersveiligheid te waarborgen wordt op de Kerkstraat, ter hoogte van de winkel en de nieuwe parkeerplaats, een voetgangersoversteekplaats op een plateau gerealiseerd. Het totale plateau wordt ca. 18 meter lang. Op het plateau wordt een voetgangersoversteekplaats gemarkeerd waar de voetgangers niet in de voorrang zijn. Daar is bewust voor gekozen zodat de voetganger bewust oversteekt en 'gedwongen' wordt goed uit te kijken. Dit voorkomt tevens dat de winkelwagentjes opstoppen veroorzaken. Dat bevordert de verkeersveiligheid. Het is bekend dat de Kerkstraat op dit moment een toegangsweg naar het centrum is (met het daarbij behorende verkeer). Dat blijft ook zo, maar dat betekent niet dat de verkeersveiligheid in de nieuwe situatie in gevaar komt. De capaciteit van de Kerkstraat is ook in de nieuwe situatie nog toereikend. De maximumsnelheid is, en blijft, 30 km/uur. Door deze maximumsnelheid en de inrichting van de weg wordt het verkeer gedwongen om voorzichtig te zijn. Daarnaast heeft het nieuwe plateau met voetgangersoversteekplaats een snelheidsremmende werking. Dat komt de veiligheid ook ten goede. Mede gezien de aard van de weg (verblijfsgebied en geen ontsluitende weg) zijn de gekozen maatregelen passend om te zorgen voor een verkeersveilige situatie. Het feit dat er mogelijk nu al (te) hard wordt gereden doet daar niets aan af. Indien de maximumsnelheid wordt overtreden kan daar handhavend tegen opgetreden worden.

ad b. Gezien de geringe uitbreiding ligt uitbreiding ter plaatse meer voor de hand dan verplaatsing elders. Het beleid van de gemeente is er bovendien niet op gericht op dergelijke winkels buiten de kern te verplaatsen/vestigen (beleidsnota retail, in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld). Ook in de Structuurvisie Centrum Panningen (in februari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld) is aangegeven dat vestiging van een supermarkt op een perifere en solitaire locatie niet wenselijk is. Een supermarkt heeft namelijk een gunstige werking op het aantrekken van bezoekers naar het centrum. Dat is wenselijk.

ad c. De inrichting van het perceel met groen en eventueel behoud van de huidige beplanting is geen aspect wat in het bestemmingsplan wordt geregeld. Dat hangt samen met de daadwerkelijke uitvoering ervan. Qua bestemming wordt er niets gewijzigd, met dien verstande dat het bouwblok vervalt zodat een nieuw detailshandelsgebouw thans niet meer mogelijk is. Het staat de eigenaar van het perceel vrij zijn perceel/tuin zelf in te richten (voor zover dit niet in strijd met het bestemmingsplan is). Ten aanzien van de gevreesde overlast als gevolg van lichtpunten wordt verwezen naar hetgeen is beschreven in 2.1 ad g en 2.5 ad d.

Conclusie: de zienswijze is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.7 Familie Keijsers

Samenvatting:

- a. De heer en mevrouw Keijsers geven aan dat de muur van de bestaande winkel die aan hun perceel/tuin grenst hoger is dan het dak. Het dak is 4 meter hoog, de muur is 5 meter hoog. Zij vragen zich af of deze muur qua hoogte wordt doorgetrokken bij de uitbreiding. Als dat het geval is, dan betekent dat dat er een muur van ca. 15 meter lang met een hoogte van 5 meter aan hun tuin grenst. Dit levert verminderde zoninval in de tuin op (vermindering woongenot).
- b. Als gevolg van de werkzaamheden moet hun tuin veranderd worden (door de uitbreiding van de winkel naar voren toe). Zij vragen zich af of daar iets (bijvoorbeeld een financiële vergoeding) tegenover staat;
- c. Familie Keijsers vreest voor overlast in hun tuin als gevolg van de werkzaamheden. Gelet op in het verleden gemaakte afspraken (met de winkel) die destijds niet (correct) zijn nagekomen vrezen zij voor overlast. Ook in verband met het eventueel betreden van hun tuin bij het uitvoeren van de werkzaamheden t.b.v. de uitbreiding van de winkel. Familie Keijsers wenst afspraken te maken over het voorkomen van overlast.
- d. De heer en mevrouw Keijsers vragen zich wat er met de huidige schutting aan hun zijde, op het parkeerterrein voor de winkel, gebeurt. Dit is geen stabiele erfafscheiding en zij vragen zich af of deze wordt verbeterd of vernieuwd? Dit in verband met de veiligheid.
- e. Op dit moment ervaart familie Keijsers geluidsoverlast door het laden en lossen in de ochtend. Er wordt weliswaar aan de andere kant van het perceel geladen en gelost, maar dat gebeurt vaak luidruchtig. Zij vragen zich af of daar wat aan gedaan kan worden.

Reactie:

ad a. In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie overgenomen. Uit informatie van de architect is echter gebleken dat de hoogte van de nu bestaande winkel niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan. Dat wordt in dit bestemmingsplan aangepast, in die zin dat de hoogte van de bestaande muur wordt opgenomen. Daarnaast regelt dit bestemmingsplan de uitbreiding van de winkel en extra parkeergelegenheid aan de overzijde van de straat. Aan de zijde van familie Keijsers wordt – gelet op de uitbreiding aan de voorzijde van de winkel – een muur die qua hoogte aansluit bij de bestaande muur mogelijk gemaakt. Omdat de uitbreiding van de winkel 5 meter naar voren komt, betreft dit dus een muur van 5 meter. Dit heeft geen zodanig verminderde zoninval in de tuin van familie Keijsers tot gevolg dat dit niet aanvaardbaar is. Indien familie Keijsers van mening is dat zij planschade lijden als gevolg van dit bestemmingsplan, kunnen zij verzoeken om tegemoetkoming daarvan. Dit is een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Op dit moment is er geen aanleiding om aan te nemen dat eventuele planschade zodanig zal zijn dat hiermee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend en dat het bestemmingsplan om die reden niet kan worden vastgesteld

ad b. Eventuele gevolgen van de werkzaamheden zijn geen aspecten waar het bestemmingsplan op ziet. Dit zijn gevolgen als gevolg van de uitvoering, en hangen niet direct samen met dit bestemmingsplan. Voordat daadwerkelijk wordt aangevangen met de bouwwerkzaamheden zal aan de direct omwonenden (waaronder familie Keijsers) een bezoek worden gebracht om dergelijke zaken door te spreken en af te stemmen;

ad c. Ook deze aspecten zijn geen gevolg van het bestemmingsplan, maar zijn een gevolg van de uitvoerende werkzaamheden. Het bestemmingsplan heeft hier dus geen betrekking op. Dit neemt niet weg dat het wenselijk is om in gezamenlijk overleg tot een constructieve oplossing te komen. Voordat daadwerkelijk wordt aangevangen met de uitvoerende werkzaamheden zal aan de direct omwonenden (waaronder familie Keijsers) een bezoek worden gebracht om dergelijke zaken door te spreken en af te stemmen;

ad d. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een uitbreiding van de winkel aan de voorzijde en extra parkeergelegenheid aan de overzijde van de Kerkstraat. Zaken zoals de huidige erfafscheiding blijven ongewijzigd. De huidige erfafscheiding is een stenen, gemetselde muur. Deze blijft behouden. Ook hiervoor geldt dat voor aanvang van de bouwwerkzaamheden met onder meer de familie Keijsers contact wordt gezocht om de zaken door te nemen.

ad e. In de huidige situatie wordt de winkel via de andere zijde (dan de zijde van familie Keijsers) bevoorraad. Dat wijzigt door middel van dit bestemmingsplan niet. Ten aanzien daarvan verandert er dus niets. Supermarkten mogen op grond van nationale wet- en regelgeving van 7.00 uur tot 19.00 uur zonder beperkingen laden en lossen. Ondanks dat over exacte tijdstippen niet kan worden toegezegd (deze worden door het distributiecentrum bepaald) wordt door de exploitant van de supermarkt zoveel als mogelijk rekening gehouden met zijn omgeving.

Conclusie: Het bestemmingsplan wordt bij vaststelling aangepast in die zin dat hoogte van de bestaande winkel wordt aangepast aan de feitelijke en bestaande situatie. De aanbouw op de begane grond sluit hier qua hoogte op aan. Voor het overige is de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Aanpassingen

Toelichting

De toelichting wordt aangepast in die zin dat wordt ingegaan op de relatie met de structuurvisie Centrum Panningen. Ook wordt de uitwerking van het bouwplan iets nader omschreven.

Regels en verbeelding

Naar aanleiding van overleg met omwonenden is besloten om de verdieping van de uitbreiding ca 6 meter in noordoostelijke richting (dus richting 'midden' van de uitbreiding, richting centrum Panningen) te verplaatsen. De gevelmuur aan de voorzijde van de uitbreiding krijgt uit stedenbouwkundige overwegingen wel een hoogte van maximaal 7 meter. De regels worden hierop aangepast.

Uit informatie van de architect is vervolgens gebleken dat de huidige hoogte van de bestaande winkel geen 4 meter, maar 5,10 meter is. Dit wordt gecorrigeerd bij vaststelling, in die zin dat voor de bestaande winkel, inclusief de uitbreiding daarvan op de begane grond een maximale hoogte van 5,20 meter wordt toegestaan. Het betreft dus alleen een correctie waarbij de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit wordt op de verbeelding aangepast.

Vastgesteld door de Raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit

van 5 november 2013

Raadsvoorstel nr. 2013-077

De raadsgriffier,

