

Nota zienswijzen – Ontwerp bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen’ en omgevingsvergunning voor de realisering van een supermarkt, met ondergrondse parkeervoorziening en 13 woningen.

1. Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas is voornemens om het bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen’ vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling om een supermarkt met 13 appartementen en een ondergrondse parkeervoorziening op de hoek Raadhuisstraat – Patersstraat in Panningen. Het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan is gelegen aan de Raadhuisstraat 136 en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als sectie G, nummers 787, 788, 976, 977, 978, 983 en 1443.

Het bestaande bedrijfspand, drie vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning worden gesloopt. Burgemeester en wethouders zijn van plan om voor het bouwplan een omgevingsvergunning te verlenen.

2. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken, van 29 december 2023 tot en met 9 februari 2024, ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in het (digitale) Gemeenteblad van de gemeente Peel en Maas. Ook is de terinzagelegging op 20 december 2023 bekendgemaakt via de gemeentelijke website. Op ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerp-bestemmingsplan in te zien. De ontwerp-besluiten konden op verzoek ook worden ingezien bij de publieksbalie van het gemeentehuis.

De besluiten worden met toepassing van paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd voorbereid. Dit betekent dat er één gecombineerde procedure wordt doorlopen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Ook zijn de procedureregels uit de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning zijn vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd respectievelijk ingediend. Dit betekent dat het ‘oude recht’ daarop van toepassing blijft.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn tien zienswijzen ingediend. Eén (pro forma) zienswijze is ingetrokken. Deze nota bevat onze reactie op negen zienswijzen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en een verhuurder van bedrijfspanden in de omgeving.

De zienswijzen zijn geanonimiseerd. Alle zienswijzen zijn gebundeld en worden in deze nota van een reactie voorzien. Bekeken is of de ingebrachte zienswijzen aanleiding geven om de ontwerp-besluiten aan te passen.

Voor zover een onderdeel van een zienswijze niet specifiek aan bod komt, wil dat niet zeggen dat de zienswijze niet bij de beoordeling is betrokken. De reactie op dit onderdeel ligt dan besloten in de reactie op de overige onderdelen van de zienswijze.

In de conclusie, onderaan deze nota, staat of de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot wijziging of aanvulling van de ontwerpbesluiten.

3. Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van de ontwerp-besluiten zijn de volgende zienswijzen ontvangen. De pro forma zienswijze die is ingetrokken is niet in onderstaand overzicht opgenomen. De vier grotendeels gelijklopende zienswijzen die door ARAG rechtsbijstand zijn ingediend namens twee partijen zijn in het overzicht samengevoegd onder 1 en 2.

1. *ARAG rechtsbijstand namens XX dagtekening 6 februari 2024 ontvangen op 7 februari 2024;*

Er zijn bij afzonderlijke brieven zienswijzen ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Hierna te noemen 'zienswijze 1' en 'zienswijze 2'.

2. *ARAG rechtsbijstand namens XX, dagtekening 6 februari 2024;*

Er zijn bij afzonderlijke brieven zienswijzen ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Hierna te noemen 'zienswijze 3' en 'zienswijze 4'.

3. *XX, mondeling ingediend op 6 februari 2024;*

Hierna te noemen 'zienswijze 5'.

4. *Alex advocaten, namens de besloten vennootschap SWF Invest I BV, gevestigd aan de Strawinskylaan 485 in (1077 XX) Amsterdam dagtekening 5 februari 2024, ontvangen op 5 februari 2024;*

Hierna te noemen 'zienswijze 6'.

5. *16 adressen namens meerdere omwonenden, dagtekening 27 januari 2024 ontvangen op 30 januari 2024;*

Hierna te noemen 'zienswijze 7'.

6. *XX, Patersstraat 18, in (5891, TS) Panningen, dagtekening 9 februari 2024;*

Hierna te noemen 'zienswijze 8'.

7. *XX, dagtekening 8 februari 2024, ontvangen op 8 februari 2024, met aanvulling van gronden op 22 maart 2024;*

Hierna te noemen 'zienswijze 9'.

4. Zienswijze 1 en 2

Zienswijzen 1 en 2 zijn ingediend door dezelfde indieners. Zienswijze 1, over het ontwerp-bestemmingsplan, en zienswijze 2, over de ontwerp-omgevingsvergunning, bevatten dezelfde gronden. Daarom worden deze zienswijzen gezamenlijk van een reactie voorzien. De onderdelen van zienswijze 1 en zienswijze 2 zijn steeds aangeduid met een letter.

4.1 Persoonlijk voorwoord

Indieners wijzen in een persoonlijk voorwoord op de onzekerheid die de ontwikkeling voor hun woonsituatie met zich meebrengt. Het gaat dan om onzekerheid over het al dan niet willen blijven wonen op deze locatie, het verkopen of verbouwen van hun woning en de waarde van hun woning. Indieners maken zich ook zorgen over de begeleiding tijdens de bouwfase in geval van - onder meer - overlast, klachten, scheuren en verzakkingen.

Indieners menen dat de omgeving zich niet als groep heeft kunnen verenigen, doordat de omgevingsdialoog niet gezamenlijk heeft plaatsgevonden, maar in groepen op verschillende tijdstippen.

Het bouwplan zorgt volgens indieners voor de verandering van een vierde deel van het blok waar zij wonen. Zo'n grote verandering hadden indieners bij de aankoop van hun woning niet kunnen voorzien. De verandering brengt onzekerheid met zich mee over het uiterlijk aanzien van de buurt, het type mensen dat er komt wonen, de drukte van het verkeer en de veiligheid voor de kinderen van indieners. Volgens indieners kunnen kinderen straks niet meer veilig het bouwblok om met een step of een fietsje aan de hand.

Indieners stellen verder dat niemand een groot winkelpand met appartementen erop in de achtertuin wil hebben. Volgens indieners kan de toevoeging van woningen op een meer 'vreedzame' wijze worden ingepast in het gebied. Voor de ALDI rijden indieners dan wel 10 minuten verder.

4.2 Beoordeling en beantwoording

In het centrum van Panningen zijn ontwikkelingen van een dergelijke omvang te verwachten, waaronder hogere bebouwing met een meer stedelijk karakter, zoals hier aan de orde is. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld en de omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat is onderbouwd dat een supermarkt en 13 woningen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

De keuze om al dan niet te blijven wonen of de woning te verbouwen, is aan indieners. Door initiatiefnemer zijn omwonenden op de bijeenkomst van 14 juli 2022 geïnformeerd en betrokken bij het plan. Het verslag van die bijeenkomst is als bijlage 16 bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd. Ook zijn door initiatiefnemer meerdere afzonderlijke gesprekken gevoerd met omwonenden. Bij brief van 8 september 2023 zijn omwonenden op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen met betrekking tot het plan. Hierbij zijn de punten genoemd die de initiatiefnemer heeft opgehaald door de dialoog met de omgeving en is de visuele impressie van het bouwplan (nogmaals) gedeeld. De gemeente heeft de ontwerp-besluiten ter inzage gelegd.

Voor zover indieners aanvoeren dat hun woning in waarde zal dalen door het bestemmingsplan geldt dat daarvoor een separate procedure in het leven geroepen is door de wetgever. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Schade aan omliggende bebouwing en algemene overlast tijdens de bouwfase zal natuurlijk zoveel mogelijk worden voorkomen. Voor zover (aantoonbare) schade ontstaat ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal dit op de reguliere wijze zijn verzekerd door de aannemer.

Hoewel wij het betreuren dat de omgevingsdialoog kennelijk niet aan de verwachtingen van indieners voldeed, is het doel van deze dialoog niet om omwonenden zich te laten verenigen tegen het bouwplan. Het doel van de omgevingsdialoog is dat de initiatiefnemer de plannen in een zo vroeg mogelijk stadium bespreekt met de omgeving. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn al in de voorbereidende fase betrokken bij het plan. De inbreng is gebruikt bij de verdere uitwerking van de plannen.

Als indieners met het voeren van de omgevingsdialoog ook bedoelen dat er voldoende draagvlak moet zijn voor het bouwplan, merken wij het volgende op. Hoewel de gemeente onder verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer streeft naar draagvlak, is het ontbreken van draagvlak geen reden om de ontwikkeling niet toe te staan. Er bestaat namelijk geen wettelijke regel die bepaalt dat een bestemmingsplan alleen mag worden vastgesteld als daarvoor voldoende draagvlak in de omgeving bestaat. Het ontbreken van (voldoende) draagvlak betekent immers niet dat het bestemmingsplan en het bouwplan niet in overeenstemming zijn met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat laatste moet door de gemeente beoordeeld worden.

In alle opzichten – ruimtelijke uitstraling, geluid, verkeer en parkeren – vinden wij de ruimtelijke impact van het bouwplan op de omgeving aanvaardbaar.

4.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

Indieners stellen dat niet is voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Volgens indieners is er geen sprake van een toekomstbestendige discountsupermarkt die een duidelijke kwalitatieve meerwaarde heeft ten opzichte van de huidige situatie. Het bouwplan voorziet volgens hen daarom niet in een kwalitatieve behoefte.

Indieners wijzen erop dat Panningen op dit moment vier supermarkten – Lidl, Jumbo, Albert Heijn en Polski Supermarkt – heeft die op een steenworp afstand van elkaar liggen. Het is volgens indieners achterhaald dat discountsupermarkten zoals Lidl en ALDI veel goedkoper zijn dan Jumbo en Albert Heijn, omdat deze supermarkten inmiddels ook A-merken verkopen. Hoewel Lidl en ALDI een goedkoper huismerk aanbieden, kan niet worden gesproken van grote prijsverschillen. Indieners stellen dat er daarom moet worden uitgegaan van drie gelijkwaardige supermarkten en een supermarkt gericht op Poolse producten.

Indieners kunnen de plantoelichting, waarin staat dat er in Panningen behoefte is aan nog een discountsupermarkt en dat de Lidl vooralsnog geen moderne maatvoering heeft, niet volgen. Indieners wijzen erop dat de beoogde uitbreiding al gaande is, de Lidl is omgebouwd en uitgebreid tot een moderne Lidl XL. Daarnaast is de Jan Linders supermarkt afgelopen najaar omgebouwd en uitgebreid tot een nieuwe toekomstbestendige Albert Heijn met moderne maatvoering. Als de inwoners van Peel en Maas toch graag bij ALDI willen winkelen, dan kunnen zij volgens indieners vanuit elk dorp in de gemeente binnen tien minuten een ALDI vinden, waarvan twee ALDI's in de gemeente Peel en Maas. Indieners vinden de trend analyses en lokale ontwikkelingen in bijlage 1 bij de aanvraag achterhaald en niet up to date.

De praktijk heeft volgens indieners bewezen dat er aan specifiek een ALDI geen behoefte is. Het is al de derde keer dat ALDI het in Panningen probeert. Als deze supermarkt goed zou lopen, dan zou de supermarkt zijn deuren niet gesloten hebben. Er wordt gewezen op het artikel van 1limburg waaruit volgt dat ALDI op 1 juni 2014 de deuren sloot van het pand aan de Markt. Volgens indieners is wel degelijk een reële kans op leegstand.

4.4 Beoordeling en beantwoording

Wij zijn het niet met indieners eens dat de ALDI supermarkt niet zou voorzien in een kwalitatieve behoefte. Door de nieuwvestiging wordt kwaliteit toegevoegd aan de detailhandelstructuur en wordt voorzien in de behoefte van de consument.

Bij de beoordeling van de behoefte aan detailhandel gaat het er, anders dan indieners veronderstellen, niet om of er marktruimte bestaat, maar of de realisatie van de ALDI een zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Het overaanbod dat indieners veronderstellen door te wijzen op de gelijkwaardigheid van de drie bestaande supermarkten, en de marktverschuivingen die indieners benoemen, zoals de uitbreiding van de Lidl en de nieuwe Albert Heijn op de plaats van de voormalige Jan Linders supermarkt, betekenen nog niet dat er geen behoefte is aan de ALDI die het bestemmingsplan mogelijk maakt.¹ De Ladder voor Duurzame verstedelijking is geen blauwdruk en schrijft geen vooraf bepaald resultaat voor.² Met oog voor de ontwikkelingsbehoefte en toekomstige ruimtebehoefte past de realisatie van de ALDI (en de 13 woningen) in de omgeving.

Uit de plantoelichting en de onderbouwing van BRO (pagina 20) volgt dat de ALDI supermarkt tot een verbetering van de consumentenverzorging, in het verlengde daarvan de leefbaarheid in Panningen e.o., en de detailhandelstructuur in de gemeente Peel en Maas leidt. Inwoners van de gemeente krijgen de beschikking over een aantrekkelijke discountsupermarkt met moderne maatvoering op een centrale locatie. Het feit dat de discountsupermarkt Lidl recent is uitgebreid doet hier niet aan af. De versterking van het bestaande supermarktaanbod door het toevoegen van de ALDI supermarkt zorgt namelijk voor een uitgebreider assortiment en keuze voor de consument. Het plan komt tegemoet aan de behoefte van de consument. De ruime opzet van de beoogde ALDI supermarkt voorziet in de behoefte aan gemak. Het plan zorgt daardoor niet alleen voor een toekomstbestendig discountaanbod, maar draagt ook bij aan de vitaliteit van het winkelgebied als geheel. Consumenten zullen hun winkelbezoek namelijk combineren.

Het beeld dat indieners schetsen over het gebrek aan verschil met de gevestigde supermarkten delen wij niet. Lidl en ALDI staan bekend als discountsupermarkten en trekken daarom een ander publiek. ALDI profileert zich daarbij, anders dan Lidl, als hard-discounter. ALDI is de formule die het hoogste aandeel secundaire- en tertiaire klanten trekt. Voor slechts een klein deel van de klanten is ALDI de primaire supermarkt. De meeste boodschappen doen klanten doorgaans bij een fullservicesupermarkt, zoals de Albert Heijn en de Jumbo. Harddiscounters, zoals ALDI, worden doorgaans doelgericht bezocht, met een lagere bezoekfrequentie en een groter verzorgingsgebied. Fullservice- en discountsupermarkten vullen elkaar dus aan.

De vrees dat er onaanvaardbare leegstand ontstaat, delen wij niet. Zoals wij hierboven uiteengezet hebben, zijn de effecten voor de consumentenverzorging en detailhandelstructuur per saldo positief. BRO constateert dat het bestaande dagelijkse aanbod niet in gevaar komt. Van verdringing is geen sprake. Wij menen dat de ALDI supermarkt aan de rand van het centrum bijdraagt aan het behoud van een aantrekkelijk winkelcentrum met een relatief ruim en gevarieerd winkel- en voorzieningenaanbod. Door een moderner en meer uitgebreid supermarktaanbod zullen meer consumenten boodschappen in het centrum van Panningen doen, waarmee de kans op combinatiebezoek met andere winkels toeneemt. Hierdoor wordt het vestigingsklimaat in het centrum verbeterd en is de kans op onaanvaardbare leegstand beperkt.

Het plan voorziet volgens ons dan ook in een kwalitatieve behoefte. Er is, gelet op de plantoelichting, voldaan aan de Ladder voor Duurzame ontwikkeling.

¹ ABRvS, 12 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1456, r.o. 10.3.

² ABRvS, 27 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3614, r.o. 5.2. en ABRvS, 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2.4, 2.5 en 9.

4.5 Verkeersveiligheid

De woning van indieners is gelegen op korte afstand van de in- en uitgang van de parkeergarage en de laad- en losplaats. De vrachtwagen komt via de Kerkstraat en moet op de Patersstraat achteruit het laad-en-losdock inrijden. Indieners stellen dat dit een bijzonder gevaarlijke manoeuvre is.

Indieners voeren aan dat er met meerdere factoren onvoldoende rekening is gehouden. Het bouwplan brengt circa 1.110 extra motorvoertuigbewegingen met zich mee. Als de motorvoertuigen hoofdzakelijk in de parkeergarage gaan parkeren, dan moet ook rekening worden gehouden met 1000 bewegingen rondom de parkeergarage. Op het moment dat er een vrachtwagen over de breedte moet steken om achteruit te kunnen rijden, dan leidt dit volgens indieners tot verkeersopstoppen en gevaarlijke manoeuvres van auto's. Volgens indieners is er daarom wel degelijk sprake van een significante verslechtering van de verkeersveiligheid.

Indieners stellen dat het onderzoek naar de verkeersgeneratie onvolledig is, waardoor een onjuiste conclusie wordt getrokken. Er wordt niets gezegd over de Patersstraat, waar de parkeergarage is voorzien. Deze smalle straat zal het verkeer volgens indieners niet kunnen verwerken. De twee te treffen maatregelen – een spiegel en waarschuwborden – vormen geen oplossing voor de verkeersveiligheid. Daarbij benadrukken indieners dat zij een gezin met zes jonge kinderen hebben.

4.6 Beoordeling en beantwoording

Het risico dat er een onaanvaardbare verkeersveiligheidssituatie ontstaat door de realisatie van het plan, delen wij niet.

De beoogde ALDI supermarkt met 13 appartementen zorgt voor een toename van circa 1.100 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit verkeer maakt hoofdzakelijk gebruik van de Raadhuisstraat en J. F. Kennedylaan om de ALDI te bereiken. Een fractie van de verkeersbewegingen gaat over de Patersstraat, 5% vanuit oostelijke richting en 5% vanuit westelijke richting (bijlage 12, pagina 10, figuur 4). Het overgrote deel van het verkeer, 80%, is afkomstig van de Raadhuisstraat (bijlage 12, pagina 11).

Het beeld dat er geen rekening gehouden zou zijn met de Patersstraat herkennen wij niet. Uit het onderzoek van Movares, bijlage 12 bij het ontwerp-bestemmingsplan, volgt dat er vanuit verkeerskundig perspectief geen bijzonderheden zijn geconstateerd ten aanzien van de doorstroming en de leefbaarheid. De Patersstraat is hierbij betrokken. Ten gevolge van het bouwplan neemt de verkeersdruk in deze straat met 2% toe (pagina 14). Het deel van de Patersstraat tussen de Raadhuisstraat en de ingang van de ALDI, waar de parkeergarage komt, is hierbij nadrukkelijk genoemd (pagina 16). Hier geldt een toename van de verkeersbelasting van +33% (pagina 11, tabel 13). Deze intensiteiten passen binnen de geldende CROW streefwaarde (< 6.000 mvt/etmaal) voor een erftoegangsweg, zoals de Raadhuisstraat en de Patersstraat, binnen de bebouwde kom.

De bevoorrading van de ALDI supermarkt die is voorzien, levert geen (onaanvaardbare) verkeersonveilige situatie op. Movares constateert dit ook in het bijgevoegde verkeersonderzoek. Daarbij merken wij op dat manoeuvreren inherent is aan bevoorraden. De bevoorrading van de ALDI supermarkt gebeurt drie keer per dag (zes vrachtbewegingen per dag). ALDI heeft aangegeven altijd te bevoorraden met trekkeropleggers met meedraaiende assen, waardoor de draai relatief klein is en de rijcurves gunstig zijn. Het manoeuvreren duurt naar verwachting ongeveer anderhalve minuut. Voor zover er overlast ontstaat door het bevoorraden, is deze beperkt en van korte duur.³

³ Zie ook ABRvS, 16 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3144, r.o. 5.2..

Bij de inpassing van het laaddock en de in- en uitrit aan de Patersstraat is rekening gehouden met de richtlijnen uit het ASVV 2021. Het trottoir is ter plaatse van het laad-en-losdock extra diep, zodat er veel ruimte is tussen de expeditieruimte – waar wordt geladen en gelost – en de straat. Daarbij komt dat de Patersstraat al wordt gebruikt door trekkeropleggers voor de bevoorrading van supermarkten aan de Pastoor Huijbenplein. In de ingediende zienswijze wordt het beeld geschetst van een verkeersluwe situatie. Hiervan is reeds geen sprake gezien de situering van de woning van indiener in het centrum van Panningen. Omdat de verkeersdrukte in de Patersstraat slechts met 2% toeneemt en het manoeuvreren voor bevoorrading van korte duur is, verwachten wij geen verkeersopstoppen. De twee maatregelen – de waarschuwingsborden RVV-bord J37 met onderbord ‘bevoorrading supermarkt’ en de verkeersspiegel - zijn slechts een extra waarborg om verkeersdeelnemers te attenderen en om de zichtbaarheid vanuit het laad-en-losdock te vergroten.

Onaanvaardbare verkeersveiligheidssituatie die ontstaan door de realisatie van het plan, zijn niet te verwachten. Onvoorzichtig gedrag van (jonge) andere weggebruikers is niet te voorkomen, daar kan de raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan niet volledig rekening mee houden.

4.7 Geluidsoverlast

Indieners vrezen voor geluidsoverlast van de supermarkt en de appartementen. In dit kader noemen indieners de dagelijkse verkeersbewegingen, vrachtwagens voor het huis, geluid van het laden en lossen en het gebruik van winkelwagens. Indieners missen in het akoestisch onderzoek de verantwoording voor het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in hun woning. In dit kader noemen indieners de minimale gevelgeluidwering van 22 dB en wensen passende maatregelen zodat zij geen geluidsoverlast zullen ondervinden.

4.8 Beoordeling en beantwoording

In het kader van de voorbereiding van het ontwerp-bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de geluidbelasting (bijlage 6 bij het ontwerp-bestemmingsplan), waaronder de geluidbelasting vanwege parkeerbewegingen, bevoorrading, verkeer en winkelwagens die indieners aanhalen. Op basis van dit onderzoek verwachten wij geen onaanvaardbare geluidsoverlast.

De supermarkt viel tot 1 januari 2024 onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer, de geluidbelastingen zijn beoordeeld conform deze regels. Het hoogst berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) ter plaatse van de geluidgevoelige objecten - woningen / appartementen - bedraagt 50 dB(A). Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 65, 65 en 57 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de standaard normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Wij wijzen erop de uitkomst van het onderzoek is gebaseerd op worst-case uitgangspunten. Zo is het rijden van personenauto's om te parkeren berekend op basis van een worst-case modellering. In het rekenmodel is er namelijk van uitgegaan dat alle personenauto's van klanten (pagina 10, tabel 2) over het open gedeelte van de parkeergarage rijden. De situatie zal zich echter niet voordoen omdat de personenauto's in eerste instantie in het overdekte deel, dat het meest dichtbij de ingang is gelegen, worden geparkeerd.

Verder geldt dat het gebruik van winkelwagens akoestisch niet relevant is (pagina 10). De winkelwagens worden namelijk niet buiten het pand gebruikt. Via een rollerband kunnen bezoekers met winkelwagens vanuit de parkeergarage de winkel betreden. Door de egale ondergrond is het rijden van winkelwagens in de parkeergarage (ook) niet akoestisch relevant.

Ook het laden en lossen vindt inpandig plaats in de afgesloten expeditieruimte, waardoor dit niet relevant is voor de geluiduitstraling naar de omgeving. Er is rekening gehouden met het aan- en afrijden van vrachtwagens (pagina 12). Hierbij is uitgegaan van zes vrachtwagens (twaalf bewegingen) per dag (pagina 10), terwijl dit er in werkelijkheid minder zijn.

Uit het onderzoek volgt dat op basis van worst-case uitgangspunten wordt voldaan aan de normstelling van het Activiteitenbesluit. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor zover indieners aansluiting zoeken bij artikel 3.3 van het Bouwbesluit, dat een norm voor de binnenwaarde van geluidgevoelige ruimten bevat van Lden 33 dB, uitgaande van een geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB voor bescherming tegen onder andere wegverkeerslawaai, geldt dat dit artikel niet van toepassing is op woningen die niet zijn gelegen binnen een vastgestelde zone van een weg en dat mag worden aangenomen dat de gevelwering van een normaal onderhouden woning ten minste 20 dB bedraagt.⁴ De zorg voor geluidsoverlast en de noodzaak tot het treffen van passende maatregelen delen en onderkennen wij daarom niet.

4.9 Inkijk

Indieners stellen dat er vanuit de appartementen inkijk in hun achtertuin is. Uit de tekeningen volgt volgens indieners niet duidelijk of er een muur of ondoorzichtig hekwerk of iets dergelijks achter de appartementen wordt geplaatst dat de inkijk wegneemt. Indieners stellen dat een geheel beeld vanuit omliggende woningen ontbreekt. Indieners wensen inzage in een uitgebreid ontwerp en passende maatregelen zodat inkijk wordt voorkomen.

4.10 Beoordeling en beantwoording

Enige vorm van inkijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied (in het centrum van de kern Panningen) zijn onvermijdelijk, hetgeen ook is aangenomen in jurisprudentie. Mogelijke negatieve effecten van inkijk worden volgens ons weggenomen of in ieder geval beperkt door de afstand van de omliggende woningen tot de supermarkt en het volume van de supermarkt.

De appartementen, met name de leefruimten, zijn gericht op de Raadhuisstraat en de Patersstraat. De afstand tussen de achtergevel van de woningen aan de Dwarsstraat en de ontsluiting van de appartementen die tegen de achtergevel van de appartementen is gelegen, bedraagt ruim 70 meter. Het volume van de supermarkt ligt hier tussen. Het zicht van de toekomstige bewoners op de achtertuinen en gevels van de woningen aan de Dwarsstraat wordt beperkt door de diepte van de supermarkt van circa 30 meter. De omvang en situering van de bebouwing van de supermarkt nemen de mogelijke negatieve effecten – voor de woningen gelegen aan de achterzijde aan de Patersstraat – voor de privacy weg. Van onaantvaardbare gevolgen voor de privacy van omwonenden is volgens ons geen sprake.

4.11 Verwerking/aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen.

⁴ O.a. ABRvS, 25 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:171, r.o. 7.

Zienswijze 3 en 4

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Indieners voeren, met een gelijklopende motivering als indieners van zienswijzen 1 en 2 aan, dat niet is voldaan aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Volgens indieners is er geen sprake van een toekomstbestendige discountsupermarkt die een duidelijke kwalitatieve meerwaarde heeft ten opzichte van de huidige situatie.

5.2 Beoordeling en beantwoording

We verwijzen naar de reactie onder 4.4

5.3 Verkeersveiligheid

Indieners voeren, met een nagenoeg gelijklopende motivering als indieners van zienswijzen 1 en 2 aan, dat er sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie. Verder geeft indiener aan dat zijn oprit zich bevindt ter hoogte van de in- en uitgang van de parkeergarage en het laad-en-losdok. Het wordt hierdoor volgens indiener onmogelijk om op een veilige manier zijn oprit te verlaten als er continu auto's de parkeergarage inslaan of verlaten en de vrachtwagen komt laden en lossen. Indiener stelt dat hij onevenredig wordt benadeeld door het bouwplan omdat de parkeergarage en de laad-en-losdok ter hoogte van zijn oprit zijn gesitueerd.

5.4 Beoordeling en beantwoording

Wij verwijzen naar de reactie onder 4.6. In aanvulling daarop brengen wij nog het volgende naar voren.

De omstandigheid dat de inrit van indiener zich ter hoogte van de in- en uitgang van de parkeergarage bevindt, leidt volgens ons op zichzelf niet tot een onevenredige benadeling. De toename van de verkeersdruk in de Patersstraat neemt beperkt toe en het manoeuvreren voor bevoorrading is van korte duur. Het in- en uitrijden door bezoekers en bewoners gebeurt in een vloeiende beweging. Daarom is niet te verwachten dat er verkeersopstoppen ontstaan en blijft de verkeerssituatie rond de oprit van indiener overzichtelijk. Daarbij zijn de twee maatregelen – de waarschuwborden RVV-bord J37 met onderbord 'bevoorrading supermarkt' en de verkeersspiegel - een extra waarborg om verkeersdeelnemers te attenderen en om de zichtbaarheid vanuit het laad-en losdock te vergroten.

5.5 Lichthinder

Indiener kan zich niet verenigen met de plantoelichting waaruit volgt dat mogelijke lichthinder door in- en uitrijdend verkeer vanuit de ondergrondse parkeergarage niet onaanvaardbaar is. In het ergste geval brengt het bouwplan iedere dag 1.110 motorvoertuigbewegingen met zich en wordt indiener volgens hem iedere dag geconfronteerd met honderden koplampen die in zijn woonkamer schijnen. Indiener vindt dit onaanvaardbaar. Het mag volgens indiener niet zo zijn dat hij de hele dag de raambekleding dicht moet houden. Het vergen van dergelijke oplossing aan de zijde van indiener noemt hij onacceptabel.

5.6 Beoordeling en beantwoording

Wij menen dat de verwachte hoeveelheid lichthinder niet onaanvaardbaar is in een reeds bebouwde woonomgeving (met diverse andere functies in de directe nabijheid). Hierbij is van belang dat de in- en uitgang van de parkeergarage recht tegenover het blok met bedrijven, waar onder andere Van der Woning advocatuur is gevestigd, is gesitueerd en dus niet in een directe lijn ligt met de tegenoverliggende woningen (Patersstraat 17 en 19). Hoewel de parkeergarage 24 uur per dag open is voor de bewoners, kent de ALDI supermarkt een maximale openingstijd van 08:00 tot 21:00 uur.

Dit betekent dat het grootste aantal verkeersbewegingen overdag plaatsvindt, waarbij het gedurende een deel van het jaar ook in de avonduren licht is. Voor het overige verwachten wij dat het licht van koplampen, gelet op het diepe trottoir ter plaatse en de afstand van circa 25 meter van de parkeergarage ingang tot de tegenoverliggende woningen, voor een belangrijk deel zal opgaan in de straatverlichting. Daarom verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van onaanvaardbare lichthinder.

5.7 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen.

Zienswijze 5

Wij gaan ervan uit dat deze zienswijze is gericht tegen zowel het ontwerp-bestemmingsplan als de ontwerp-omgevingsvergunning.

6.1 Afscheiding

Indiener wijst op de hoge muur die er in de huidige situatie staat en vraagt waarom deze muur niet kan blijven staan. Ook bij andere supermarkten staat er volgens indiener een hoge muur tussen het parkeerterrein en de achtertuinen. Het is nu onduidelijk welke afscheiding er komt. Dit is voor indiener belangrijk in verband met mogelijke overlast van geluid en stank door de uitstoot van auto's en vrachtwagens. Indiener wijst erop dat er mogelijk ook een probleem met privacy en veiligheid ontstaat.

6.2 Beoordeling en beantwoording

De bestaande muur kan niet blijven bestaan omdat dit niet past in het bouwplan. Over (vermeende) stank en aantasting van privacy merken wij het volgende op.

Voor de supermarkt, met bijkomende verkeersbewegingen, geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor verschillende milieuaspecten, waaronder geur, een richtafstand van 0 meter. Milieuhinder is daarom niet te verwachten. In de omgeving van het plangebied zal er daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit volgt ook uit het onderzoek van Kragten (bijlage 7 bij het ontwerp-bestemmingsplan).

Voor wat betreft de aantasting van privacy ter plaatse van omliggende woningen verwijzen wij naar de reactie onder 4.10 van de reactienota.

6.3 Verkeersveiligheid

Indiener stelt dat verkeersveiligheid een probleem is. De kruising van de Raadhuisstraat en Patersstraat is volgens indiener gevaarlijk. Indiener vraagt waarom niet aan de andere zijde, bijvoorbeeld de Nijverheidsstraat, in- en uit wordt gereden.

6.4 Beoordeling en beantwoording

Wij verwijzen naar de reactie onder 4.6 van de reactienota. In aanvulling daarop merken wij op dat het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat 136 en bestaat uit zeven percelen. Het plangebied grenst niet aan de Nijverheidsstraat waardoor de in- en uitgang van de parkeergarage hier niet kan worden gerealiseerd.

6.5 Alternatieve locaties

Indiener betwist dat een supermarkt in het centrum moet zijn gesitueerd. Volgens indiener is er ruimte voor een supermarkt aan de rand van Panningen, op de locatie van een voormalige garage. Ook in andere kernen, zoals in Baarlo, is een supermarkt aan de rand van het dorp gesitueerd.

6.6 Beoordeling en beantwoording

In de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders wordt ingezet op concentratie van detailhandel in perspectiefvolle, elkaar aanvullende, winkelgebieden. Dit draagt bij aan een gezond ondernemersklimaat, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is en perspectief wordt geboden voor de langere termijn. Het centrum van Panningen wordt in het regionale beleid gezien als een bovenlokaal verzorgend centrum. Het perspectief is positief en de opgave is om de boodschappenfunctie te behouden en om accenten te zetten voor het recreatieve winkelen. In dit licht bezien, draagt ALDI bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Panningen.

Nieuwe supermarkten horen in of aan de rand van dit soort centrumgebieden ingepast te worden. Hoewel een supermarkt op grond van het beleid ook aan de rand van Panningen zou kunnen worden gesitueerd, is de beoogde locatie voor de supermarkt daarvoor het meest geschikt. Net buiten het echte 'kernwinkelgebied', maar nog altijd tegen het centrum aan. Voor combinatiebezoek (tussen Aldi en andere voorzieningen) geldt: hoe dichter bij elkaar, hoe groter het aandeel combinatiebezoek. Daarbij komt dat het een goed bereikbare locatie is, die centraal is gelegen in de gemeente Peel en Maas.

6.7 Gevaar voor instorting

Indiener wijst op gevaar voor instorting omdat zijn tuin hoger ligt dan de beoogde parkeervoorziening. Indiener verzoekt om hier bij de technische uitvoering rekening mee te houden.

6.8 Beoordeling en beantwoording

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouw, waarbij alle (technische) bouwvoorschriften in acht moeten worden genomen. Het is aan de initiatiefnemer om bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zodanige maatregelen te treffen, dat de gevreesde instorting wordt voorkomen. Het betreft een uitvoeringsaspect dat geen rol speelt bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning.

6.9 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen.

Zienswijze 6

Zienswijze 6 gaat zowel over het ontwerp-bestemmingsplan als over de ontwerp-omgevingsvergunning.

7.1 Algemeen

Indiener kan zich niet verenigen met het voorgenomen plan voor zover dat een supermarkt mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is volgens indiener op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Indiener stelt dat de locatiekeuze in strijd is met het gangbare beleid om supermarkten aan de randen van het centrum te vestigen. De realisatie van de ALDI op de voorgenomen locatie heeft volgens indiener een zodanig negatief effect op de vloerproductiviteit van een andere supermarkt en daarmee op de verhuurbaarheid van het bedrijfspand, dat indiener meent dat het ondernemersklimaat in het geding is.

7.2 Beoordeling en beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze is een inleiding. Hieronder gaan wij in op de gronden van de zienswijze waarin het bovenstaande wordt toegelicht. Wij delen de opvatting van indiener dat het ondernemersklimaat in het geding is niet.

7.3 Locatiekeuze

Indiener stelt dat de locatiekeuze in strijd is met het provinciale beleid. Er is sprake van een toename van detailhandelmeters in plaats van een afname. Het winkelgebied wordt niet compacter, maar juist groter.

Onder verwijzing naar de plantoelichting voert indiener het volgende aan. Het is onduidelijk in welke mate de locatie bijdraagt aan of past bij de kenmerken en de identiteit van het gebied. De komst van de ALDI draagt niet bij aan de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur. Het is een locatie buiten de rand van het centrum. Er is volgens indiener zelfs sprake van een solitaire vestiging. Indiener stelt dat dit in strijd is met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De vestiging valt buiten het centrumgebied. Daardoor is de afweging in de toelichting volgens indiener onjuist. De komst van de ALDI heeft een negatief effect op de vloerproductiviteit van de overige supermarkten en draagt daarom volgens indiener niet bij aan een gezond ondernemersklimaat. Indiener stelt dat de locatie ook niets met kwaliteit te maken heeft.

Indiener stelt met betrekking tot regionaal beleid dat de vestiging van de ALDI bepaald niet vernieuwend is. Indiener wijst erop dat er sprake is van een nieuwe vestiging en dat de nieuwvestiging van de supermarkt juist niet bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van het totale winkelaanbod.

Indiener benoemt dat er geen actueel gemeentelijk beleid is. Onder verwijzing naar citaten uit de Actualisatie Structuurvisie Panningen (2014) stelt indiener dat de visie van de gemeente op detailhandel inhoudt dat er onder strikte voorwaarden sprake kan zijn van een verplaatsing van een supermarkt naar een niet-centrumlocatie als dat noodzakelijk is. Indiener wijst erop dat ALDI niet wordt verplaatst maar een nieuwe vestiging betreft.

Indiener stelt dat de toelichting in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Volgens indiener is niet toegelicht waarom het in ruimtelijke zin een goed idee is om bestaande bebouwing te slopen ter gunste van een supermarkt met nieuwe woonruimten. Indiener wijst erop dat de toelichting bij het bestemmingsplan is geschreven door BRO. De plantoelichting is volgens indiener in belangrijke mate een kopie is van de ruimtelijk-functionele effectanalyse die ook is opgesteld door BRO. De ruimtelijke opgave wordt hierbij gedicteerd door de behoefte van de consument, die volgens indiener neerkomt op de omzetbehoefte van ALDI. Indiener stelt dat dit weinig tot niets met een goede ruimtelijke ordening van doen heeft.

7.4 Beoordeling en beantwoording

Voor wat de toetst aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking verwijzen wij naar de reactie onder 4.4 van de reactienota.

Het plan past binnen de beleidskaders. Van strijd met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, dat inmiddels is vervangen door de Provinciale omgevingsvisie Limburg (2021), is geen sprake. De verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren flink zal teruglopen. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit. Het beoogde initiatief voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt die bijdraagt aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het boodschappenaanbod in de gemeente Peel en Maas. De versterking van het bestaande supermarktaanbod door het toevoegen van de ALDI supermarkt zorgt namelijk voor een uitgebreider assortiment en keuze voor de consument. Daarnaast is er sprake van een versterking van het centrum doordat een dergelijke supermarkt zorgt voor combinatiebezoek, dit gelet op de ligging in de directe nabijheid van het centrum van Panningen. Wij vinden dit een kwalitatieve toevoeging.

De basisregels uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn, in lijn met de Ladder voor Duurzame verstedelijking, door de regio uitgewerkt in de regionale visie Detailhandel, die in de zomer van 2017 door alle gemeenteraden is vastgesteld. Anders dan indiener veronderstelt, schrijft het regionale beleid niet voor dat alleen vernieuwende initiatieven gewenst zijn. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 was opgenomen dat, ondanks dat er geen behoefte is aan kwantitatieve groei, stilstand geen optie is. Blijvende vernieuwing en innovatie mag niet in gevaar komen. Dynamiek is nodig om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Met andere woorden nieuwe detailhandelsinitiatieven dienen op de goede plek gerealiseerd te worden. Dat is hier met de vestiging van de ALDI supermarkt het geval.

Regionaal wordt het van belang geacht om adequaat in te spelen op trends in de markt, voor de instandhouding van een gezond en gedifferentieerd winkelklimaat. Nieuwvestiging van Aldi speelt in op de hedendaagse consumentenbehoefte (moderne supermarkten, gevarieerd aanbod, ruime keuzemogelijkheid) en voorziet in een toekomstbestendige discountsupermarkt. Het initiatief draagt op deze locatie bij aan een kwantitatief en kwalitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk winkelaanbod. Vanwege de complementaire werking tussen fullservicesupermarkten en discountsupermarkten delen wij de zorg van indiener over een gezond ondernemersklimaat niet.

In de Structuurvisie van de gemeente Peel en Maas is sprake van een duidelijke voorkeur voor het vestigen van supermarkten aan de rand van het centrum van Panningen. Het plan is gelegen aan de rand van het centrum en komt overeen met deze beleidsdoelstelling. Van uitplaatsing zoals bedoeld in de Actualisatie Structuurvisie Panningen (2014), waar indiener aan refereert, is geen sprake. Dat gaat over het verplaatsen van een supermarkt uit het centrum. Geheel in lijn met de voorkeur uit de Structuurvisie (pagina 31), vanwege de goede bereikbaarheid, is de beoogde ALDI supermarkt gesitueerd aan de rand van het centrum van Panningen. De ALDI draagt geheel in lijn met de structuurvisie bij aan de levendigheid in het centrum, doordat combinatiebezoek met andere winkels wordt bevorderd.

Verder wordt nog opgemerkt dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de vestiging van de ALDI supermarkt. De verslagen van de regionale afstemming worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

De conclusie is dan ook dat de locatiekeuze past binnen alle beleidskaders.

7.5 Parkeren

Indiener wijst erop dat de parkeerbehoefte is berekend op 84 parkeerplaatsen. Het is volgens indiener niet goed te begrijpen dat ALDI desondanks in slechts 70 parkeerplaatsen op eigen terrein hoeft te voorzien. Hiermee kan niet worden volstaan, omdat de parkeerdruk zal toenemen.

Indiener stelt dat het realiseren van een adequate parkeervoorziening al geruime tijd een aandachtspunt is in de gemeente Peel en Maas, in het bijzonder in Panningen. In dit kader wijst indiener op de subsidie die in 2017, 2019 en 2020 is verleend voor de ontwikkeling van de gemeente, waarbij Hoofddoel 1 van de subsidie het vergroten van de uitstraling, het verbeteren en veiliger maken van de parkeerstructuur in de omgeving van het Huis van de Gemeente is. Indiener citeert uit de eindrapportage van 28 september 2020 van burgemeester en wethouders aan de provincie.

Ook wijst indiener op het Rapport 'Winkelcentra Peel en Maas' van 21 januari 2022. Hierin is Panningen aangemerkt als gemakscentrum voor dagelijkse en recreatieve aankopen met een regionale functie. Onder verwijzing naar pagina 13 van het rapport benadrukt indiener dat parkeren een belangrijke rol speelt bij het wel of niet bezoeken van een bepaald centrum. Indiener voert onder verwijzing naar pagina 13 en 14 van het rapport aan dat respondenten aangeven dat het parkeren in Panningen verbeterd mag worden. Daarbij onderstreept indiener een deel van het citaat van pagina 18 van het rapport.

Indiener stelt de retorische vraag of de zes openbare parkeerplaatsen moeten worden ingezet voor de supermarkt van ALDI.

7.6 Beoordeling en beantwoording

Wij menen dat met 70 parkeerplaatsen wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Uit het onderzoek van Movares, bijlage 12 bij het ontwerpbestemmingsplan, volgt dat de theoretische (maximale) parkeerbehoefte voor het plan 85 parkeerplaatsen bedraagt. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik. Rekening houdend met dubbelgebruik genereert het bouwplan een maximale parkeerbehoefte van 77 parkeerplaatsen op het drukste moment. Dat is de zaterdagmiddag. Na het salderen van de parkeerbehoefte met de te saneren bestaande woningen, blijft de zaterdagmiddag maatgevend. De maximale parkeerbehoefte bedraagt dan 75 parkeerplaatsen.

In opdracht van initiatiefnemer zijn vervolgens op verschillende maatgevende momenten in april 2023 en in de periode van oktober tot en met december 2023 parkeerdrukmetingen verricht. In het onderzoeksgebied bedroeg de parkeerdruk op zaterdag (in april) circa 50% - 55%. De parkeerdruk in de directie omgeving, de Raadhuisstraat en het parkeerterrein Patersstraat, bedroeg op het maatgevende moment in april circa 73%. In de periode in het najaar was de gemiddelde bezettingsgraad over vijf zaterdagen 78%. Dat betekent dat er een restcapaciteit van 6 parkeerplaatsen ($84 - 78 = 6$) is totdat de beleidsmatig toelaatbare maximale bezettingsgraad van 85% is bereikt. Dit betekent dat als de 70 parkeerplaatsen van de parkeergarage op het drukste moment niet voldoende zouden zijn, dat er gebruik gemaakt kan worden van openbare parkeerplaatsen die, gelet op de parkeerdrukmetingen, in voldoende mate beschikbaar zijn. De openbare parkeerplaatsen zijn beschikbaar om de parkeerdruk van het bouwplan op te vangen, en dus niet alleen voor de klanten van ALDI.

In lijn het Rapport 'Winkelcentra Peel en Maas', waar indiener op wijst, is sprake van een passende parkeervoorziening. Het citaat dat indiener onderstreept maakt dit niet anders. Hierin staat dat de passende locaties voor het parkeren van auto's van ondernemers en hun werknemers zo min mogelijk effect moeten hebben op de parkeerbehoefte van consumenten. De parkeergarage voorziet juist in parkeerplaatsen voor consumenten.

Hoewel uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het mogelijk is om vijf parkeerplaatsen te vinden in de openbare ruimte is uit de ingediende zienswijzen wel duidelijk naar voren gekomen dat er zorgen zijn over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In dat kader zijn er nadere afspraken met Aldi gemaakt over het realiseren van vijf extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte (die door eenieder gebruikt kunnen worden). Deze parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de Raadhuisstraat.

7.7 Aantasting ondernemersklimaat

Indiener deelt de analyse van BRO niet. Indiener wijst op het onderzoek van Sweco (rapport van 22 juni 2023) over beschikbare marktruimte voor supermarkten. Het rapport is aan de gemeente toegezonden. In tegenstelling tot BRO verwacht Sweco een lichte bevolkingsafname. Ook houdt Sweco – anders dan BRO – rekening met de reeds bekende (aangevraagde of vergunde) uitbreidingsplannen van de aanwezige supermarkten. Daardoor verwacht Sweco nu al dat uitgaande van de autonome ontwikkeling sprake zal zijn van een functioneren op 7,7% beneden het landelijk niveau. Indiener stelt dat de komst van ALDI de huidige balans in het supermarktaanbod aantast en leidt tot een verwacht overschot aan supermarktaanbod van circa 2.070 m² en een verminderde vloerproductiviteit van 14,9%.

Indiener citeert de conclusie van BRO en de conclusie van Sweco. Indiener benoemt dat BRO concludeert dat de negatieve effecten een ondernemersrisico zijn en dat uit de analyse van Sweco volgt dat het risico voor ondernemers omvangrijker is dan door BRO is becijferd door de onjuistheden in de analyse van BRO.

7.8 Beoordeling en beantwoording

Wij delen de zorg voor de aantasting van het ondernemersklimaat niet. Zoals wij al hebben aangegeven is de marktruimte bij de beoordeling van de behoefte aan detailhandel niet doorslaggevend. Het plan voorziet met name in een kwalitatieve behoefte.

De conclusies van BRO en Sweco liggen volgens ons minder ver uit elkaar dan indiener doet voorkomen. BRO constateert dat er in kwantitatieve zin zeer beperkte mogelijkheden zijn om het dagelijks winkelaanbod uit te breiden, omdat het dagelijks winkelaanbod in de gemeente Peel en Maas in de huidige situatie qua vloerproductiviteit circa 3% boven het landelijk gemiddelde functioneert (pagina 19 van de plantoelichting). Het economisch functioneren van dagelijkse winkels ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Mede door de lagere exploitatiekosten kunnen dagelijkse winkels in de gemeente Peel en Maas prima functioneren met een omzet per m² die onder het landelijke gemiddelde ligt. Door een versterking van het winkelaanbod in Panningen neemt de toevloeiing van consumenten naar verwachting toe.

BRO gaat daarbij uit van een beperkte bevolkingsgroei die wij mede relateren aan de woningbouwplannen in de gemeente. Het gaat onder andere om twee woningbouwplannen in Panningen (Panningen Zuid en Herontwikkeling VMBO Panningen). Sweco spreekt weliswaar over een afname van de bevolkingsgroei, maar dit is een gestage afname van het aantal inwoners op lange termijn van -2,8% in 2035 en -7,8% in 2050 (rapport Sweco pagina 6). Hoewel de woningbouwplannen de gestage krimp mogelijk niet compenseert, menen wij dat door de woningbouwplannen in Panningen en een optimalisering van de binding met andere kernen de totale bestedingen in de gemeente Peel en Maas toenemen. Hierdoor is uitbreiding van supermarktmeters kwantitatief te verantwoorden.

7.9 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen. Wel worden de verslagen van de regionale afstemming van het initiatief toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 7

Zienswijze 7 gaat over het ontwerpbestemmingsplan.

8.1 Verkeersveiligheid

Indieners hebben als omwonenden met grote zorgen kennisgenomen van de voorbereiding van het besluit om een supermarkt op deze locatie te realiseren. Volgens indieners is het uitgangspunt van het beleid altijd geweest dat er gelet op de grootte van het centrum ruimte zou zijn voor maximaal drie supermarkten.

Indieners voorzien, anders dan de ruimtelijke onderbouwing, een significante toename van de verkeersbelasting en een verslechtering van de verkeersveiligheid op de Patersstraat tussen de Raadhuisstraat en de Kerkstraat. Indieners wijzen erop dat het smalle wegvak straks komt te liggen in het spanningsveld tussen de drie grote supermarkten: Aldi, Lidl en Jumbo.

Indieners stellen dat er geen dan wel onvoldoende aandacht is voor de wisselwerking tussen de supermarkten. Hierbij wijzen indieners erop dat supermarkten, in een winkelcentrum ter grootte van Panningen, publiekstrekkers zijn. De klanten die ALDI gaan bezoeken, zullen volgens indieners ook een deel van hun aankopen bij Jumbo en Lidl doen. Anders dan in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangenomen, verwachten indieners dat een wezenlijk deel van de klanten van de ALDI via de Patersstraat en Kerkstraat richting de Kennedylaan zal rijden.

Indieners wijzen erop dat op de beoogde locatie eerder een EDAH supermarkt was gevestigd. Die vestiging leidde tot een problematische verkeersafwikkeling op de Raadhuisstraat en Patersstraat. Volgens indieners heeft dit er eind jaren '80 toe geleid dat de gemeente heeft besloten de EDAH supermarkt te verplaatsen. Indieners benadrukken dat de druk op de Pratersstraat sinds die tijd alleen maar is toegenomen.

8.2 Beoordeling en beantwoording

Wij verwijzen naar de reactie onder 4.6 van de reactienota. In aanvulling daarop onderschrijven het onderzoek van Movares, waaruit volgt dat het overgrote deel van het verkeer – 80% - rijdt via de Raadhuisstraat. Lokaal verkeer uit Panningen zal veelal aansluiting op de Raadsstraat vinden via de rotonde van de John F. Kennedylaan. Verkeer vanaf Maasbree (N277) en vanuit de richting Beringe maakt ook gebruik van de route via de John F. Kennedylaan. Dat neemt niet weg dat verkeer dat bekend is met de lokale situatie gebruik maakt van de Patersstraat voor bijvoorbeeld combinatiebezoek met andere winkels. Maar dit zal, gelet op het rapport van Movares, niet de overgrote meerderheid zijn. Ten aanzien van de vestiging van EDAH in het verleden wordt opgemerkt dat deze supermarkt jaren geleden is verdwenen op de genoemde locatie. Een vergelijking met de situatie van toen is niet mogelijk gelet op het feit dat al het provinciaal en gemeentelijk beleid, wat betreft de vestiging van een supermarkt, van na dat moment zijn. Daarnaast is een vergelijking met de verkeerssituatie van toen niet aan de orde gelet op het feit dat ALDI nu voornemens is om een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren met inpandige laad- en losvoorziening.

8.3 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen.

Zienswijze 8

Zienswijze 8 gaat over het ontwerp-bestemmingsplan.

9.1 Noodzaak locatie centrum

Indiener wijst erop dat de verbouwing van de Lidl naar de Lidl-XL met een toename van 422 m² niet is meegenomen in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse. De impact op de analyse is onduidelijk.

Indiener wijst op het overduidelijk andere bezoekpatroon zoals dit volgt uit de eerste analyse: 80% van de bezoekers komt met de auto naar ALDI om bulkboodschappen te doen. Indiener stelt dat een andere locatie daarom beter geschikt is dan de beoogde locatie. Indiener stelt de Kennedylaan voor, zodat de verkeersdruk en de veiligheid in het centrum niet negatief wordt beïnvloed.

9.2 Beoordeling en beantwoording

Wij delen de vrees voor een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk niet. Het aantal verkeersbewegingen dat het plan met zich meebrengt past in het verkeersbeeld. Ook hebben wij geen aanleiding om te veronderstellen er straks sprake is van een verkeersonveilige situatie door komst van de ALDI supermarkt. Voor de toelichting van deze standpunten verwijzen wij naar de reactie onder 4.6 van de reactienota.

Volgens ons draagt de ALDI supermarkt aan de rand van het centrum bij aan het behoud van een aantrekkelijk winkelcentrum. Door een moderner en meer uitgebreid supermarktaanbod zullen meer consumenten boodschappen in het centrum van Panningen doen, waarmee de kans op combinatiebezoek met andere winkels toeneemt. Hierdoor verbetert het vestigingsklimaat in het centrum. Voor een vestiging aan de Kennedylaan, die verder is verwijderd van het centrum, geldt dit niet.

9.3 Verkeersanalyse

Indiener stelt dat alle verkeersmetingen buiten de vakantieperiodes zijn uitgevoerd, terwijl de gemeente Peel en Maas een duidelijke recreatiebestemming is met diverse vakantieparken. Het centrum van Panningen heeft een aanzuigende werking op toeristen, die zich in de maanden mei tot en met september volgens indiener duidelijk vertaalt in de verkeersdruk. Indiener stelt dat de verkeersdruk in de zomervakantieperiode beter gedefinieerd en geanalyseerd moet worden om tot een weloverwogen besluit over de verkeer- en parkeerdruk te komen.

Het parkeren door medewerkers van bedrijven is volgens indiener onderschat. Indiener stelt dat in de straten iets verderaf, tussen 07:00 tot 18:00 uur, beperkt tot geen parkeerplaats beschikbaar is voor bewoners en bezoekers. Ook kan de Dwarsstraat niet meer als twee-richtingenstraat worden gebruikt als gevolg van de geparkeerde auto's. Dit zorgt voor verkeershinder en is niet belicht in het onderzoek.

Indiener wijst er verder op dat de kruising van de Patersstraat en de Raadhuisstraat momenteel 'een bottleneck' is voor het verkeer. Dit komt volgens indiener door het feit dat de rijbanen rond de kruising niet recht op elkaar aansluiten. Op dit moment zijn er al regelmatig opstoppen. Indiener stelt dat de onoverzichtelijke situatie het probleem is. In het verkeersrapport is de werkelijke situatie volgens indiener niet opgenomen. Indiener stelt dat de verkeerssituatie en verkeersveiligheid hierdoor te beperkt is beoordeeld.

Indiener stelt dat de problemen van het laden en lossen niet met bewegwijzering kunnen worden opgelost. Volgens indiener had rekening moeten worden gehouden met hoe het laden en lossen van de Lidl tot voor kort werd uitgevoerd. Trucks en vrachtcombinatie hadden daar volgens indiener veel moeite om achterwaarts in te parkeren, waardoor opstoppen en beschadigingen ontstonden. Indiener stelt dat de wegbreedte en inrit bij de beoogde supermarkt minder ruim is.

9.4 Beoordeling en beantwoording

Wij verwijzen naar de reactie onder 7.6 van de reactienota. Wij achten de parkeerdrukmetingen representatief, omdat er 10 metingen zijn verricht in verschillende perioden van het jaar (april, oktober, november, december). Daarbij is van belang dat de meeste metingen op zaterdag zijn verricht. Op deze dagen staan de meeste auto's geparkeerd, omdat er minder woon- werkverkeer is en er op deze locatie, dichtbij het centrum, auto's worden geparkeerd om winkels te bezoeken. Het meten van de parkeerdruk in de vakantieperiode ligt niet voor de hand, omdat dit een relatief korte periode is die naar zijn aard niet representatief is voor de rest van het jaar.

Voor wat betreft het kruispunt van de Patersstraat en de Raadhuisstraat verwijzen wij in de eerste plaats naar de reactie onder 4.6. Hier is toegelicht dat de toename van het verkeer rond het kruispunt past binnen de streefwaarde van het CROW (< 6.000 mvt/etmaal). Door Movares zijn de wachttijden bij het kruispunt in kaart gebracht (rapport Movares, bijlage 5). Uit het onderzoek van Movares volgt dat de toename van het verkeer en het vrachtverkeer – als gevolg van de bevoorrading van de ALDI – geen significante verslechtering van de verkeerssituatie rond het kruispunt met zich meebrengt.

Anders dan indiener aanneemt, zijn de twee maatregelen – de waarschuwborden RVV-bord J37 met onderbord 'bevoorrading supermarkt' en de verkeersspiegel – niet nodig voor het oplossen van problemen met het laden en lossen. Wij verwachten geen verkeersopstoppen, omdat de verkeersdruk in de Patersstraat beperkt toeneemt en het manoeuvreren voor bevoorrading van korte duur is. De twee maatregelen zijn slechts een extra waarborg om verkeersdeelnemers te attenderen en om de zichtbaarheid vanuit het laad-en-losdok te vergroten.

9.5 Sociale onveiligheid

Indiener wijst erop dat de ondergrondse parkeervoorziening 24 uur open zal zijn totdat er sprake is van overlast. Indiener stelt dat de criteria voor overlast niet concreet zijn gemaakt. Omdat de parkeervoorziening overdekt is met een vrije toegangspoort trekt de parkeervoorziening volgens indiener ongewenste activiteiten aan. Hierbij denkt indiener aan drugsoverlast, overnachten en rondhangen. Indiener meent dat de parkeergelegenheid buiten winkeltijden beperkt zou moeten worden of dat besloten zou moeten worden dat de parkeergelegenheid buiten winkeltijden alleen voor bewoners toegankelijk is.

9.6 Beoordeling en beantwoording

Wij zien op voorhand niet in dat de openstelling van de parkeervoorziening voor overlast zal zorgen. Ongewenste activiteiten zoals hinderlijk drugsgebruik en rondhangen, zijn geen direct gevolg van het bouwplan. Voor zover er overlast optreedt, kan er door de gemeente handhavend worden opgetreden.

9.7 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of om de ontwerp-besluiten aan te passen.

Zienswijze 9

Zienswijze 9 gaat over het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

10.1 Sloop en bouwfase

Indieners verwachten enorme overlast tijdens de sloopfase. Hierbij benoemen indieners dat er vier grote panden moeten worden gesloopt, het bouwterrein vrijgemaakt moet worden van puin en dergelijke en verder bouwrijp moet worden gemaakt. Het bouwverkeer zal af- en aanrijden. Volgens indieners zal er kortgezegd sprake zijn van geluidsoverlast en stofhinder. Dit zorgt er voor dat het niet aantrekkelijk is om te wonen en brengt volgens indieners extra kosten voor schoonmaak en reparatie met zich mee.

Indieners wijzen erop dat het tijdens de sloop- en bouwfase enorm druk zal worden. In dit kader noemen indieners onder meer het parkeren door bouwpersoneel en trillingen door zwaar verkeer.

Inherent aan de uitvoering van een bouwplan waarbij bestaande bebouwing moet gesloopt is dat dit hinder voor de omgeving met zich meebrengt. Op voorhand is ons echter niet gebleken dat de sloopfase onevenredig lang duurt of dat er onaanvaardbare overlast zal ontstaan. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften om onveilige situaties en hinder tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in algemene zin te voorkomen. Wij zien in hetgeen indieners aanvoeren dan ook geen aanleiding om extra maatregelen te treffen. Als indieners toch onaanvaardbare overlast ervaren of schade constateren kan hier in eerste instantie contact over worden opgenomen met het bouwbedrijf.

10.2 Beoordeling en beantwoording

Inherent aan de uitvoering van een bouwplan waarbij bestaande bebouwing moet worden gesloopt is dat dit hinder voor de omgeving met zich meebrengt. Op voorhand is ons echter niet gebleken dat de

sloopfase onevenredig lang duurt of dat er onaanvaardbare overlast zal ontstaan. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden om onveilige situaties en hinder tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in algemene zin te voorkomen. Wij zien in hetgeen indieners aanvoeren dan ook geen aanleiding om extra maatregelen te treffen. Als indieners toch onaanvaardbare overlast ervaren of schade constateren kan hier in eerste instantie contact over worden opgenomen met het bouwbedrijf.

10.3 Huidige bestemming

Indieners voeren aan dat de huidige bestemming 'detailhandel' en 'wonen' is, wat volgens hen inhoudt dat detailhandel kleinschalig is. Indieners stellen dat de een supermarkt zo groot als de voorziene ALDI niet past binnen deze bestemming en dat de gemeente deze grootschalige detailhandel dan niet in de kern van het dorp moet toestaan.

10.4 Beoordeling en beantwoording

Het plan, een ALDI supermarkt met 13 appartementen, past niet in het vigerende bestemmingsplan. De supermarkt is namelijk gedeeltelijk voorzien op gronden met de enkelbestemming 'wonen'. Een groot deel van het bouwplan ligt buiten het bestaande bouwvlak en de maximale bouwhoogtes van 5 en 8 meter met het beoogde plan overschreden. In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe bestemmingen voor de gronden planologisch geregeld, zodat nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Wij zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening en de supermarkt met 13 woningen op alle ruimtelijk relevante aspecten – ruimtelijke uitstraling, geluid, verkeer en parkeren – past in de omgeving, zodat het woon- en leefklimaat met de komst van de supermarkt en woningen aanvaardbaar is.

10.5 Verkeersdruk en verkeersveiligheid

Indieners stellen dat er sprake zal zijn van een enorme toename van winkelend publiek, waarbij de inschatting van indieners is dat de prognose van BRO wordt overschreden. Dit betekent volgens indieners een enorme toename van verkeersstromen in de Patersstraat. Hierdoor wordt het volgens indieners onveiliger. Indieners menen dat het manoeuvreren van vrachtwagens door het laad-en-lostdok in de buurt van hun woning zorgt voor een verkeerschaos in de Patersstraat. De verkeersveiligheid in de Patersstraat wordt volgens indieners zwaar onderschat.

10.6 Beoordeling en beantwoording

Wij verwijzen naar de reactie onder 4.6 van de reactienota.

10.7 Licht en uitzicht

Indieners wijzen er op dat het gebouw van de ALDI supermarkt pal naast hun woning is gesitueerd en 16,5 meter hoog is. Indieners voorzien, in tegenstelling tot de ruimtelijke onderbouwing, dat de impact van het plan op hun woning groot is. Indieners noemen in dit kader dat er minder zonlicht hun woning zal binnenkomen en het uitzicht wordt beperkt.

10.8 Beoordeling en beantwoording

Voor wat betreft eventuele schaduwhinder wordt verwacht dat deze beperkt blijft. De hogere bebouwing is gelegen aan de Raadhuisstraat, op de hoek van de straat. In de plantoelichting is er rekening mee gehouden dat er ter plaatse van de woning gelegen in de noordwestzijde van het plan (Patersstraat 22) en de woning aan de zuidoostzijde (Raadhuisstraat 140 – 142) mogelijk schaduwhinder kan plaatsvinden. Voor de woning aan de Patersstraat 22 geldt dat een bestaand bijgebouw op dit moment al deels zonlicht vanuit de zuidzijde, de zijde waar de ALDI supermarkt is voorzien, wegneemt. Wij menen dat de ALDI supermarkt niet zorgt voor een onaanvaardbare verdergaande schaduwwerking omdat de woning. In aanvulling hierop is er door initiatiefnemer een bezonningsstudie uitgevoerd welke als bijlage is toegevoegd bij het bestemmingsplan.

10.9 Slotopmerkingen

Indieners geven een aantal slotopmerkingen over de toename van geluidshinder, de toename van verkeer, daarmee verband houdend de veronderstelde verslechtering van de luchtkwaliteit en de toename van verkeersbewegingen door het gebruik van de parkeergarage. Indieners wijzen op het voorstel van initiatiefnemer om tot een aantal afspraken te komen en noemen dit een marginale handreiking.

10.10 Beoordeling en beantwoording

Deze aspecten zijn al aan de orde gekomen in de voorgaande reacties. Wij verwijzen naar de eerdere reacties onder 4.8 (geluid) en 4.6 (verkeer).

10.11 Verwerking / aanpassing ontwerp-besluiten

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Aanvullend is er door ALDI een bezonningsstudie uitgevoerd.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen en/of de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Wij zien ook geen aanleiding om extra voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden. Wel is er aanleiding om de motivering ten opzichte van het ontwerp aan te vullen.

De toets aan de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking' is met de nadere toelichting in deze Nota van zienswijzen nader onderbouwd en gemotiveerd. Hiermee is aangetoond dat het bouwplan voorziet in een kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte.

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn twee wijzigingen doorgevoerd:

1. Er is door ALDI een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
2. De verslagen van de regionale afstemming van ALDI zijn toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Tevens zijn er tussen de gemeente en ALDI (privaatrechtelijk) nadere afspraken gemaakt over het realiseren van vijf extra parkeerplaatsen.

Gelet op bovenstaande is het bestemmingsplan 'Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen' gewijzigd vastgesteld.