

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 10 maart 2026

Voorstel: 2026-024

Zaaknummer: 1894/2025/3297158

Documentnummer: 1894/2025/3297171

Datum collegebesluit: 27 januari 2026

Onderwerp

Vaststellen TAM-IMRO omgevingsplan 'Steenstraat 93 – Heibloemseweg ongenummerd Panningen'

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst en de daarbij behorende stukken.

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 Het TAM-IMRO omgevingsplan 'Steenstraat 93 – Heibloemseweg ongenummerd', IMRO code: NL.IMRO.1894.TAMOPH22x-VG01, ongewijzigd vast te stellen;
- 2 In het TAM-IMRO omgevingsplan 'Steenstraat 93- Heibloemseweg ongenummerd Panningen' geen regels omtrent kostenverhaal op te nemen.

Inleiding

Aan de Steenstraat 93 ligt de detailhandelszaak van initiatiefnemer. Gezien de leeftijd en de achteruitgaande gezondheid, is initiatiefnemer niet meer in staat om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Er is ook geen opvolger aanwezig die de zaak kan overnemen. De initiatiefnemer heeft daarom besloten om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. De detailhandelsfunctie maakt in de toekomstige situatie plaats voor een woonfunctie.

Op de locatie bevinden zich momenteel een bedrijfswoning met een aanpandige winkelruimte en een vrijstaand winkelpand met een werkplaats, met een aantal opslaggebouwtjes. In de toekomstige situatie wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het aangebouwde winkelpand wordt gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor een bredere inrit.

De bedrijfswoning vormt samen met het vrijstaande winkelpand met werkplaats een ensemble dat typerend is voor de tijd waarin het is gebouwd. Het ensemble als zodanig is behoudenswaardig. Er is echter geconstateerd dat het pand zich in zeer slechte staat bevindt (scheuren in de muren, verzakkingen), waardoor het niet 1-op-1 heringericht kan worden als woningen. Het plan is dan ook om het pand te slopen en in geheel dezelfde stijl en afmetingen weer op te bouwen. Het nieuwe pand, waarin 2 levensloopbestendige koopwoningen worden gesitueerd, schuift iets op naar de oostelijke zijde. Ook wordt het nieuwe pand iets hoger, waardoor er dakramen kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voorzien in een volwaardige bovenverdieping, met voldoende daglichttoetreding. Er is een waarde-cultuurhistorie op het nieuwe pand gelegd, om te kunnen borgen dat de bouwmassa gehandhaafd blijft en daarmee het ensemble behouden blijft.

Dit is het resultaat van meerdere constructieve gesprekken die tussen direct omwonenden en initiatiefnemer zijn gevoerd in het voortraject. De aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpplan en dit is als zodanig ter inzage gelegd.

Aan de kant van de Heibloemseweg bevinden zich in de huidige situatie enkele opslagloodsen. Deze worden gesloopt en er wordt een levensloopbestendige tweekapper (koop) gerealiseerd. Qua uitstraling en beeld zal deze aansluiten op de reeds aanwezige bebouwing aan de Heibloemseweg.

In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard en voorzien van verschillende opstallen. De totale verharde oppervlakte beslaat nu circa 1275 m². In de nieuwe situatie neemt dit af tot circa 875 m². Er ontstaat door de iets gewijzigde situering van het vrijstaande 'winkelpand' ook meer plek voor de tuinen bij de woningen. Kortom: een flinke verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Het ontwerp-omgevingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 28 november 2025 tot en met 8 januari 2026. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het omgevingsplan wordt daarom ongewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect van het plan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor het wijzigen van de functie 'Detailhandel' in 'Wonen', waarbij in totaal 4 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd en de bedrijfswoning wordt herbestemd naar reguliere (burger)woning.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is niet passend in het geldende omgevingsplan van rechtswege*

De planlocatie ligt aan de Steenstraat 93 en loopt door naar de Heibloemseweg in Panningen. De locatie ligt in het omgevingsplan van rechtswege, waar het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' integraal deel van uitmaakt. Op basis van het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' heeft de locatie de functie 'Detailhandel' en 'Waarde-Archeologie-3'. Er liggen tot slot nog 2 maatvoeringaanduidingen op het perceel: maximum goothoogte (5 meter) en maximum bouwhoogte (8 meter). Per bouwperceel is daarnaast één bedrijfswoning toegestaan.

Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan 'Parkeernota Peel en Maas'.

Het geldende omgevingsplan van rechtswege maakt zowel de nieuwe (woon)functie als de bouw van de 4 nieuwe woningen niet mogelijk. Er zijn dan ook een aantal strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege te benoemen:

- De functie 'Detailhandel' maakt wonen niet mogelijk, behalve in de bedrijfswoning.
- Bewoning van de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Burgerbewoning is niet toegestaan in de bedrijfswoning.
- Per bouwperceel is slechts één bestaande bedrijfswoning toegestaan. Het realiseren van meerdere woningen is hierdoor niet toegestaan.
- De gebouwen, waaronder woningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. De nieuwe woningen komen deels buiten het bestaande bouwvlak te liggen.

Er zijn geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het beoogde plan alsnog mogelijk kunnen maken. Het is dan ook nodig om een buitenplanse procedure te doorlopen en het omgevingsplan te wijzigen.

1.2 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een TAM-IMRO omgevingsplan*

Omdat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden, moet sinds deze datum het omgevingsplan gewijzigd worden en kennen we de term 'bestemmingsplan' niet meer. Plannen die vóór 31 december 2025 als ontwerp ter inzage zijn gelegd, kunnen nog verwerkt worden door middel van de *Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM)*. Vaststelling mag na deze datum plaatsvinden.

In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden. De wijziging van het omgevingsplan wordt via deze TAM zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend.

Het ontwerp-omgevingsplan is in dit geval ter inzage gelegd op 28 november 2025, dus ruimschoots voor de gestelde deadline.

De wijzigingen van het Omgevingsplan die door middel van de TAM mogelijk worden gemaakt, moeten vóór 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende omgevingsplan voor de Gemeente Peel en Maas. Hier wordt voor gezorgd.

1.3 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens vooroverleg en ten aanzien van het ontwerpplan*

De procedures voor vaststelling van een omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie, de Veiligheidsregio en het Waterschap. De Provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven dat de in eerste instantie uitgevoerde ecologische quickscan flora & fauna onvoldoende was. Naar aanleiding daarvan is een nieuw onderzoek uitgevoerd, dat wel akkoord is bevonden. Dit onderzoek is meegenomen als bijlage bij het ontwerpplan dat ter inzage is gelegd.

Zowel de Provincie, de Veiligheidsregio als het Waterschap hebben te kennen gegeven dat zij, naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpplan, geen zienswijzen indienen.

1.4 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeentebblad (artikel 10.3c Omgevingsbesluit) en legt het ontwerp omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen kenbaar maken.

Naast het publiceren in het Gemeentebblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. In paragraaf 6.3.1 van de toelichting (Ruimtelijke motivering) is uiteengezet hoe de participatie is vormgegeven. In bijlage 8 is een verslag opgenomen van de afspraken die met de directe burens zijn gemaakt. In de inleiding bij dit voorstel is aangegeven dat er meerdere gesprekken zijn gevoerd met de directe burens, die zich in eerste instantie niet konden vinden in het plan. Er zijn naar aanleiding van deze overleggen enkele aanpassingen doorgevoerd in het plan voordat dit ter inzage is gelegd.

1.5 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit wordt een ontwerp omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat een ieder het plan kan inzien en een zienswijze kan indienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

2.1 *Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst*

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De initiatiefnemers moeten bijvoorbeeld een bijdrage betalen omdat zij duurdere koopwoningen realiseren. Ook kopen zij een stukje grond van ons aan de Heibloemseweg om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Omdat het kostenverhaal plaatsvindt via de anterieure overeenkomst, is het niet nodig om regels in dit kader op te nemen in het omgevingsplan.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst. Zie voor nadere uitleg hierover onder kopje 2.1.

Juridische afwegingen

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Deze maakt deel uit van de anterieure overeenkomst. Voorheen was dit de overeenkomst inzake planschadeverhaal, maar sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet heet dit nadeelcompensatie.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de initiatiefnemers besproken met de omwonenden. Verslaglegging is opgenomen in paragraaf 6.3.1. van de toelichting. In bijlage 8 is een overzicht opgenomen van de specifieke afspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemers en de direct aanwonenden.
- In het kader van de wettelijke procedure vindt communicatie plaats door middel van de terinzagelegging van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan. De wettelijke beroepstermijn bedraagt 6 weken. Na 4 weken treedt de omgevingsplanwijziging in werking.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

de burgemeester,
B.C.M. Vostermans

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Openbare bijlagen:

1. Ruimtelijke motivering
2. Regels, incl. bijlagen 1. lijst van bedrijfsactiviteiten en 2. overzicht bedrijf of beroep aan huis
3. Verbeelding
4. Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
5. Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
6. Bijlage 2-2: Akoestisch onderzoek aanvulling
7. Bijlage 3: Geurberekening
8. Bijlage 4: Ecologische quickscan
9. Bijlage 5: AERIUS berekening aanlegfase
10. Bijlage 6: AERIUS berekening gebruiksfase
11. Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
12. Bijlage 8: Afspraken omgevingsdialoog

Niet openbaar/ alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

1. Anterieure overeenkomst
2. Bijlage 1: Uittreksel KvK
3. Bijlage 2: Uittreksel kadastrale gegevens
4. Bijlage 3: Kostenverhaalgebied
5. Bijlage 4: Te slopen bebouwing
6. Bijlage 5: Bedrag kostenverhaal