

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 21 maart 2023

Voorstel: 2023-025

Zaaknummer: 1894/2021/2486812

Documentnummer: 1894/2022/2679563

Datum collegebesluit: 6 februari 2023

Onderwerp

Herontwikkeling deelgebied postkantoor-Raadhuisplein Panningen

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

- 1 Te kiezen voor de 'maximale variant verlengde Beekstraat' (variant 1) als gewenst ontwikkelscenario
- 2 Variant 1 uit te werken tot definitief ontwerp inclusief kostenraming en ter vaststelling voor te leggen aan de raad

Inleiding

In januari 2022 heeft uw raad besloten drie varianten voor de herontwikkeling van het deelgebied tussen de locatie van het voormalige postkantoor en het Raadhuisplein in Panningen nader te onderzoeken. Het betreft de zogenaamde 'maximale variant verlengde Beekstraat', 'minimale variant verlengde Beekstraat' en een 'variant zonder sloop van woningen'. Ook is gevraagd het meest recente parkeeronderzoek te actualiseren met als mogelijkheid parkeren onder het Raadhuisplein.

Het onderzoek is in 2022 uitgevoerd door bureau Kragten, een erkend adviesbureau op het vlak van binnenstedelijke ontwikkelingen, duurzame inrichting van de buitenruimte en klimaat. De gemeente Peel en Maas heeft dit samen met de zogenaamde TIP-groep intensief begeleid. De TIP-groep fungeert als adviesgroep voor projecten in en rondom het centrum van Panningen, wisselt van samenstelling afhankelijk van het te herontwikkelen deelgebied en bestaat uit een afvaardiging van het Centrummanagement Panningen, bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en Wonen Limburg. In totaal bestaat de TIP-groep uit circa 15 personen. Tijdens het onderzoek heeft de TIP-groep een vierde variant aangedragen. Deze variant noemen we de TIP-variant.

Naast afstemming met de TIP-groep zijn er ook meerdere contactmomenten geweest met ondernemers en bewoners van het centrum. Voor een overzicht verwijzen we u naar de paragraaf Communicatie.

Onderzoek varianten en beoordelingsmatrix

Voor de toelichting op de varianten verwijzen we u naar de bijlage 'Onderzoek varianten'. In deze bijlage is ook een beoordelingsmatrix opgenomen. In deze matrix worden de varianten op basis van een overzichtelijke methodiek vergeleken met de huidige situatie (en niet onderling beoordeeld). In hoeverre is sprake van een verbetering (✓), verslechtering (-) of geen verandering (O) ten opzichte van de huidige situatie? De gehanteerde criteria hebben betrekking op de missie, kaderstelling, projectdoelen en maatschappelijke effecten. Op die manier is het mogelijk de varianten breed te beoordelen en te kiezen welke variant de voorkeur zou moeten krijgen. De beoordeling is opgesteld door Kragten, de TIP-groep en gemeente. In genoemde bijlage wordt ook ingegaan op de ingekomen reacties van bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren op de varianten.

Parkeeronderzoek en parkeren onder Raadhuisplein

De belangrijkste conclusies uit het actualiseren van het verkeer- en parkeeronderzoek zijn:

- het is druk op piekmomenten maar acceptabel voor een regionaal centrum

- uitgangspunt is om het huidige aantal parkeerplaatsen minimaal te behouden
- er is vooral sprake van bestemmingsverkeer
- 'nieuwe situatie' moet geen sluipverkeer oproepen

De mogelijkheid voor parkeren onder het Raadhuisplein is onderzocht en laat een te verwachten investering van circa 3,5 miljoen euro zien voor 50 parkeerplaatsen. Hierin zijn de jaarlijkse exploitatiekosten niet meegenomen.

Bij de uitwerking van de varianten is en wordt rekening gehouden met een mogelijke komst van de Aldi op de locatie schuin tegenover de voormalige postkantoorlocatie en de voorgenomen uitbreiding van de Lidl.

Regionale functie en ontwikkelingen

Het centrum van Panningen vervult al jarenlang een regionale functie en hoopt deze ook nog in de toekomst te kunnen vervullen. De regionale functie houdt in, dat naast bezoekers uit de gemeente Peel en Maas in toenemende mate ook bezoekers uit omliggende kernen als Sevenum, Roggel, Heythuysen en Blerick het centrum van Panningen weten te vinden. Dit geldt overigens ook voor de toerist.

Voor een regionaal centrum is het belangrijk mee te gaan in retailontwikkelingen dan wel hierop te anticiperen. Naast de opkomst van het online shoppen vraagt de consument van het winkelcentrum steeds meer een totaalbeleving, waarin niet alleen winkelen, maar ook verblijven en ontmoeten centraal staan.

Tegelijkertijd is het van belang de eigen identiteit te behouden. Het centrum van Panningen kenmerkt zich door haar compactheid, compleet aanbod en kwaliteit.

Conclusies onderzoek

Uit het onderzoek komen de varianten 1 ('maximale variant verlengde Beekstraat') en 4 ('TIP-variant') als voorkeursvarianten naar voren. Deze varianten laten de meeste verbeteringen zien ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd leiden deze varianten ook tot de sloop van respectievelijk 7 of 8 woningen en vragen deze varianten de hoogste investering. Het betreft hier wel een visie voor de lange termijn en dus investering voor een periode van minimaal 30 jaar. Variant 1 zorgt voor een flinke kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van het centrum en levert hiermee een belangrijke bijdrage aan de economische ontwikkeling. Bovendien wordt dit gedeelte verkeersveiliger door een duidelijke, veilige routing. Het aantal parkeerplaatsen neemt licht toe, terwijl het gratis parkeren behouden blijft. Er wordt tegemoet gekomen aan de opgave de fysieke leefomgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. Waar in veel centrumgebieden sprake is van veelal verharding, wordt door de transformatie van het Raadhuisplein naar een groen- en beleefplein hittestress tegengegaan en hiermee een basis gelegd om aan deze verplichting te voldoen.

Variant 4 biedt de meeste kwaliteit voor de zuidelijke entree, echter deze variant is tegelijkertijd het meest vergaand. De haalbaarheid van deze variant is mede afhankelijk van in hoeverre marktpartijen de herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie en het aangrenzende perceel (waar nu de bloemenzaak, friture en chinees restaurant gevestigd zijn) willen en kunnen oppakken.

Variant 2 scoort lager, mede vanwege het feit dat in deze variant autoverkeer het voetgangersgebied bij het Raadhuisplein blijft doorkruisen. Er wordt geen echte keuze gemaakt als het gaat om het realiseren van een verblijfsgebied in relatie tot verkeer en parkeren. Ook wordt in mindere mate voldaan aan onze klimaatopgaven.

Voor variant 3 geldt, dat deze lager scoort, vooral op het vlak van onze (klimaat)opgaven, ambities en verkeer en parkeren. De toegevoegde waarde voor het centrum is relatief gering in relatie tot de investering die hiervoor gevraagd wordt.

Bovenstaande onderstreept de noodzaak om nu te investeren. Niet investeren oftewel 'stilstand' betekent in genoemde opgaven 'achterstand'. En de manier om op een toekomstbestendige, duurzame wijze te investeren is de 'maximale variant verlengde Beekstraat'. Daarom wordt voorgesteld te kiezen voor variant 1.

Beoogd effect

De kracht van Panningen als regionaal koopcentrum behouden en versterken en hiermee het woon-, werk- en leefklimaat in Panningen en Peel en Maas bevorderen. Door de sterke

regiofunctie van Panningen en een goede wisselwerking met de overige kernen in Peel en Maas (via het Retailmanagement Peel en Maas) wordt Peel en Maas nog aantrekkelijker.

Argumenten

- 1.1** *De varianten 1 en 4 komen als beste naar voren uit de beoordelingsmatrix*
Op bijna alle criteria laten deze varianten een verbetering zien. Hiermee wordt de functie van het centrum van Panningen als regionaal koopcentrum versterkt.
Het is van belang dat vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente blijven investeren in een regionaal centrum als Panningen. Het verleden heeft aangetoond, dat met de gezamenlijke investeringen die zijn gedaan aan de Markt en de hoek Markt-Raadhuisstraat de inwoner en consument het centrum van Panningen zeer aantrekkelijk vindt om te winkelen en te verblijven. Dit komt tot uitdrukking in een waardering van 8,1 in het meest recente imago-onderzoek (2019). Ook is er sprake van een laag leegstandspercentage van 4,2 % (Locatus, 2022) tegenover het landelijk gemiddelde van 6,0%.
- 1.2** *Met variant 1 wordt voldaan aan onze ambities en opgaven uit beleidskaders*
In de geactualiseerde Structuurvisie centrum Panningen (2014) is de ambitie uitgesproken de verblijfsfunctie van het Raadhuisplein en een gedeelte van de Raadhuisstraat te versterken en mogelijk door te ontwikkelen naar autoluwe zone. Genoemd is, dat het 'doortrekken van de weg vanaf de Julianastraat naar de postkantoorlocatie aan de Patersstraat op termijn denkbaar is'.
Voor de voormalige postkantoorlocatie wordt ingezet op een herontwikkeling tot centrumfunctie met parkeren dan wel een aantrekkelijk vormgegeven parkeerlocatie. Variant 1 sluit goed aan op deze ambities.

In onze kaderstelling Ruimte en Economie is opgenomen, dat we uiterlijk in 2050 klimaatneutraal moeten zijn. Met variant 1 wordt een solide basis gelegd om aan deze verplichting te kunnen voldoen. Kiezen voor en investeren in variant 3 betekent, dat binnen afzienbare tijd opnieuw geïnvesteerd moet worden.
- 1.3** *Variant 1 zorgt voor een duurzame kwaliteitsimpuls in een blijvend compact centrum*
Het betreft hier een visie voor de lange termijn, waarin de compactheid van het centrum als kracht blijft behouden en wordt ingezet op een duurzame kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van het centrum.
- 1.4** *Met variant 1 verbetert het onderscheidend vermogen van het centrum van Panningen*
Door niet 'meer van hetzelfde', maar een gebied met andere sfeer en uitstraling te realiseren onderscheidt dit deelgebied zich niet alleen ten opzichte van andere deelgebieden in het centrum van Panningen, maar ook ten opzichte van andere (regionale) centra.
- 1.5** *Variant 1 kan een aanjager zijn voor een kwaliteitsimpuls van de panden in dit deelgebied*
Eerdere transformaties naar voetgangersgebied voor de locatie Markt en het gebied tussen Omsels en Tummers hebben er voor gezorgd, dat vastgoedeigenaren flink geïnvesteerd hebben in de uitstraling van hun panden.

Kanttekeningen

- 1.1** *Sloop van 7 woningen*
Voor het realiseren van variant 1 is de verwerving en sloop van 7 woningen noodzakelijk. Er is begrip voor de lastige, onzekere situatie waarin de bewoners van deze woningen momenteel verkeren. Zij hebben in individuele gesprekken de behoefte aan duidelijkheid meermaals uitgesproken.
In variant 1 worden de mogelijkheden voor het toevoegen van (sociale) woningen door het 'optoppen' van de achterzijde van de panden aan de Raadhuisstraat met appartementen nader onderzocht.

1.2 *De uitwerking brengt risico's en onzekerheden met zich mee*

In deze fase van variantenstudie zijn nog niet alle risico's in beeld. Ook zijn er onzekerheden zoals de ontwikkeling van bouwkosten. Deze risico's en onzekerheden worden in de uitwerking tot het definitief ontwerp in kaart gebracht.

Voor de aankoop van de benodigde woningen in variant 1 wordt gekoerst op minnelijke verwerving. Er wordt op zorgvuldige wijze via gesprekken, bemiddeling en begeleiding met de belangen van deze bewoners omgegaan. Afhankelijk van de uitkomst worden de gevolgen voor het plan of een gedeelte hiervan onderzocht.

Doorkijk

De TIP-groep heeft als stip op de horizon variant 4 aangedragen als afgeleide van variant 1. Het verschil zit in de aanpak van de zuidelijke entree door één of twee gebouwen met een commerciële invulling op de begane grond, diverse lagen appartementen en ondergronds of halfverdiept parkeren te realiseren. Door deze ontwikkeling krijgt de zuidelijke entree een passende stedenbouwkundige invulling. Er moet worden voldaan aan de opgave om het huidige aantal openbare parkeerplaatsen minimaal te behouden. Deze ontwikkeling zal door marktpartijen moeten worden opgepakt.

Het kiezen voor variant 1 vormt geen belemmering voor een toekomstige ontwikkeling op deze locatie.

Financiën

Het door uw raad in januari 2022 beschikbaar gestelde onderzoekskrediet voorziet in de uitwerking van de gekozen variant tot en met het definitief ontwerp. De voorbereidings- en uitvoeringskosten van deze variant zijn niet opgenomen in de huidige begroting. Als de uitwerking heeft plaatsgevonden wordt het definitief ontwerp en benodigde krediet ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Juridische afwegingen

Voor nu heeft dit voorstel geen juridische gevolgen. Dit is mogelijk wel het geval bij een bestemmingsplanwijziging en verwerving.

Communicatie

Voor het onderzoek is het volgende communicatieproces doorlopen:

- februari 2022 bijpraatsessies met bewoners, ondernemers, samenwerkingspartners en belangenpartijen over start onderzoek
- maart/april 2022 selectie adviesbureau (bureau Kragten)
- mei 2022 start onderzoek met onder meer bureau- en veldonderzoek
- 9 juni, 8 september en
1 december 2022 overleg met TIP-groep
- 4 oktober 2022 raadsbijeenkomst met toelichting op lopende onderzoek
- oktober 2022 individuele gesprekken met bewoners en vastgoedeigenaren in onderzoeksgebied over stand van zaken
- 19 december 2022 omgevingsdialoog (sessies met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren); in totaal circa 120 personen aanwezig

Bij de openbaarmaking van dit raadsvoorstel worden de betrokken bewoners en ondernemers geïnformeerd over de inhoud van dit voorstel.

Vervolgstappen

Na uw raadsbesluit wordt de gekozen variant uitgewerkt tot een definitief ontwerp inclusief gedetailleerde kostenraming.

Het definitief ontwerp inclusief benodigd krediet wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Volgens de huidige planning gebeurt dit in het 4^e kwartaal 2023 of 1^e kwartaal 2024. Bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren worden nauw betrokken bij dit vervolgproces.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlagen:

- Onderzoek varianten
- Presentaties omgevingsdialoog 19 december jl. met 3d-impressies