Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 15 oktober 2024
Voorstel : 2024-103

Zaaknummer : 1894/2024/3013715
Documentnummer : 1894/2024/3022820
Datum collegebesluit : 2 september 2024

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat - Patersstraat te Panningen’

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van de anterieure overeenkomst, het addendum en de integrale versie van de Nota van zienswijzen

Voorstel
Te besluiten om:

1. De bijgevoegde Nota zienswijzen vast te stellen en het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen zoals opgenomen in de genoemde nota.
2. Het bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat – Patersstraat te Panningen’, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0323-VG01, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding
Op 2 juli 2021 heeft Aldi Vastgoed B.V. (hierna: Aldi) een principeverzoek ingediend voor de realisering van een Aldi supermarkt met bijbehorende voorzieningen en 13 woningen aan de Raadhuisstraat / Patersstraat in Panningen. Daarbij wil Aldi de voormalige Gediam locatie, in combinatie met een viertal woningen, slopen en voorzien van een nieuwe invulling. Op basis van dit principeverzoek is er op 1 november 2021 een principestandpunt ingenomen door het college van burgemeester en wethouders.

Naar aanleiding van dit principestandpunt is Aldi aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen. Vervolgens heeft Aldi ons op 12 mei 2023 verzocht om de coördinatieregeling op grond van artikel 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van het plan. Daartoe heeft uw gemeenteraad besloten op 4 juli 2023. Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke realisering van het plan gelijktijdig in procedure gebracht worden.

Aldi heeft vervolgens een ontwerp bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van het plan. Tevens heeft Aldi de omgevingsdialoog opgestart.

Het plan ziet concreet op de realisering van een Aldi supermarkt met (ondergrondse) parkeervoorzieningen, een (inpandige) laad- en losruimte en 13 woningen in de vorm van appartementen en maisonnettes.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 9 februari 2024. Gedurende de periode van inzage zijn er tien zienswijzen ingediend. Eén pro-forma ingediende zienswijze is achteraf ingetrokken. Eén zienswijze is ingediend namens meerdere adressen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is er door Aldi een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit rapport is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Tevens zijn de verslagen van de regionale afstemming van de ontwikkeling toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. Tot slot is er, mede in relatie tot de ontwikkelingen in het centrum van Panningen, gekeken naar het parkeren. In dat kader worden er vijf extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte aan de Raadhuisstraat.

Op basis van bovenstaande verzoeken wij u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect
De realisering van een Aldi supermarkt met ondergrondse parkeervoorzieningen en 13 woningen in de vorm van appartementen en maisonnettes.

Argumenten

1.1 Er zijn 10 zienswijzen ingediend

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijke een zienswijze kan indienen. Gedurende de inzagetermijn zijn er 10 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Gelet op de overeenkomsten in de ingebrachte gronden zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en samengevoegd in bijgevoegde Nota van zienswijzen (die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan). Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de ontwikkelingen in het centrum van Panningen is er wel nog een keer gekeken naar de invulling van het parkeren. Hoewel de uitgevoerde onderzoeken door Aldi anders aantonen is gezamenlijk geconstateerd dat het niet wenselijk is om (een deel van) de parkeerbehoefte van de nieuwe supermarkt af te wentelen op de parkeerplaatsen in de bestaande openbare ruimte. In dat kader zijn er aanvullende afspraken gemaakt met Aldi. Concreet betekent dit dat zij nog vijf parkeerplaatsen realiseren aan de Raadhuisstraat en daarvoor in de plaats een groenvoorziening wordt aangelegd op het Pastoor Huijbenplein.

2.1 Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Dubbelkern Helden-Panningen’ (vastgesteld op 5 februari 2013). Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Detailhandel’ en ‘Wonen’. Tevens kent de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’. In gedeelten van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen een maximale goot-en bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 5 en 8 meter. Het is niet toegestaan om een supermarkt te realiseren op gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ en ‘Wonen’. Daarnaast is het planvoornemen strijdig met de aangeduide goot- en bouwhoogte. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

2.2 Goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld dat bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. In de toelichting is gemotiveerd op welke wijze voldaan wordt aan het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor een inhoudelijke motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Het plan is verder passend binnen onze kaderstelling “Ruimte en Economie”. Ter plaatse van de Raadhuisstraat – Patersstraat wordt een oude detailhandelsfunctie gesloopt en komt een stedenbouwkundig passende herinvulling. De herinvulling bestaat uit een discountsupermarkt met ondergrondse parkeervoorziening. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er behoefte is aan een dergelijke supermarkt. Daarnaast worden er 13 woningen gerealiseerd (per saldo een toename van 9 woningen). Voor het overgrote deel levensloopbestendig waarbij voldaan wordt aan de actuele woningbehoefte.

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

Onderhavig plan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Er zijn geen belangen van de Provincie en/of het Waterschap in het geding.

2.4 Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling
Naast het publiceren in het Gemeenteblad heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Een nadere toelichting op de omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 7.2 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft Aldi overeenstemming bereikt met de woningeigenaren in het plangebied (of heeft de woningen reeds in eigendom). Met de snuffelshop is eveneens overeenstemming bereikt over de beëindiging van de exploitatie.

3.1 Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover het college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal heeft plaatsgevonden via de gesloten anterieure overeenkomst.

Juridische afwegingen
Met Aldi is een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens is met Aldi nog een addendum gesloten waarin is geregeld dat Aldi vijf parkeerplaatsen realiseert aan de Raadhuisstraat.

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn ter inzage. Omdat hier sprake is van een gecoördineerde procedure zal na een positief raadsbesluit ook de omgevingsvergunning verleend worden. Beide besluiten worden vervolgens gezamenlijk gepubliceerd. Zodra de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of gedurende die termijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking en worden beide besluiten onherroepelijk. Gelet op het feit dat het plan ziet op de realisering van meer dan 11 woningen zijn de procedureregels uit de Crisis- en herstelwet van toepassing. In de publicatie van het bestemmingsplan zal dit expliciet worden vermeld.

Communicatie
De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:
- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken (paragraaf 7.2 van de toelichting);
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het Gemeenteblad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur, K.H. Werps	de burgemeester, W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

1. Toelichting
2. Bijlagen bij toelichting
3. Regels
4. Verbeelding
5. Nota van zienswijzen Aldi (geanonimiseerde versie)

Niet openbaar / alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

1. Anterieure overeenkomst
2. Anterieure overeenkomst, addendum
3. Nota van zienswijzen Aldi (integrale versie)