

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 05-11-2013

Voorstel : 2013-077

Agendapunt : <###>

Zaaknummer : 1894/2011/59158

Documentnummer : 1894/2013/50837

Datum : 17-09-2013

## Onderwerp

bestemmingsplan Uitbreiding C1000 Panningen

## Voorstel

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

## Inleiding

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

Het gaat om een uitbreiding van 5 meter aan de voorzijde van de winkel, over de hele lengte. Op een deel van de uitbreiding, ongeveer in het midden, komt een verdieping. In totaal wordt dit deel van de winkel, ter hoogte van de verdieping, 6,8 meter. Het resterende deel sluit qua hoogte aan bij de bestaande winkel (4 meter hoog). De uitbreiding op de begane grond beslaat ongeveer 331 m<sup>2</sup>. Daarvan is ongeveer 265 m<sup>2</sup> voor uitbreiding van de winkel bestemd. Boven op de uitbreiding op de begane grond is een uitbreiding van ongeveer 100 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping gepland. Deze verdieping wordt geheel als personeelsruimte gebruikt. De uitbreiding van de huidige C1000 wordt gecombineerd met de sloop van een winkelpand aan de overzijde van de Kerkstraat. Dit pand/perceel is in eigendom van de C1000. Ter plaatse wordt een parkeerterrein met ongeveer 60 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is nodig, omdat de uitbreiding van de winkel ten koste van een aantal bestaande parkeerplaatsen gaat. Ook zijn meer parkeerplaatsen nodig gelet op de uitbreiding van de winkel. In totaal zal de C1000, na de uitbreiding, 112 parkeerplaatsen hebben. Aan de daarvoor geldende parkeernorm wordt voldaan.

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

## Doelstelling

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

## **Relatie (programma)begroting**

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting: Programma 4.2 bedrijven en werklocaties. Doelstelling: 1. behouden en versterken van een gedifferentieerd aanbod aan agrarische, detailhandel, industrie en logistiek, toeristische en dienstverlenende bedrijven. Uitvoeringsafspraken: 1.e het bieden van ruimte en ontwikkelmogelijkheden op diverse werklocaties.

## **Argumenten**

### *1.1 Gezien de goede omzetresultaten van de C1000 is de uitbreiding voor bedrijfsvoering wenselijk*

Zeker met de huidige franchisenemer gaan de zaken bij de C1000 goed. Om mee te gaan met de groei van dit bedrijf is uitbreiding nodig. De ontwikkeling wordt gecombineerd met een transformatie van C1000 naar Jumbo.

### *1.2 Het nieuwe bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de supermarkt mogelijk*

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

### *1.3 De uitbreiding van de C1000 wordt gecombineerd met een afname van m2 detailhandel*

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

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

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

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

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

De uitbreiding van de supermarkt heeft tot gevolg dat 24 parkeerplaatsen op de huidige parkeerplaats verdwijnen. Om nieuwe en meer parkeerplaatsen te realiseren heeft de C1000 het pand aan de overzijde van de Kerkstraat gekocht. Dit pand wordt gesloopt en op het perceel worden 60 parkeerplaatsen aangelegd. Dit nieuwe parkeerterrein wordt landschappelijk ingericht, met groen aan de randen. Er wordt ook een opstelplaats voor fietsen en winkelwagentjes geplaatst. In totaal zijn er, na de uitbreiding, 112 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt. Dit voldoet aan de daarvoor geldende parkeernorm. Omdat bezoekers van de winkel die gebruik maken van de nieuwe parkeerplaats de Kerkstraat moeten oversteken, wordt ten behoeve van een veilige oversteek een oversteekplaats gerealiseerd.

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

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

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

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

*2.1 Omtrent het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend*

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

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

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

3.1 *Het bestemmingsplan wordt analoog en gewijzigd vastgesteld*

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

4.1 *Het bestemmingsplan moet ook digitaal worden vastgesteld*

De Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan ook digitaal moet worden vastgesteld en an welke eisen dat moet voldoen. Om die reden wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan ook digitaal vast te stellen

### **Kanttekeningen**

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

### **Financiële consequenties**

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

### **Communicatie**

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,  
drs. H. Mensink

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

### **Behandelend portefeuillehouder(s): Paul Sanders**

#### **Bijlage(n):**

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

#### **Ter inzage:**

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