



Leeswijzer Structuurvisie Centrum Panningen:

De structuurvisie centrum Panningen d.d. 6 september 2011 is op 7 februari 2012 behandeld in de gemeenteraad. De raad heeft de structuurvisie vastgesteld mét, een aantal toevoegingen aan het oorspronkelijke raadsbesluit (besluiten 7 t/m 12). Dit naar aanleiding van een aangenomen amendement. Onderhavige structuurvisie is niet aangepast naar aanleiding van de toegevoegde besluiten maar moet wel met inachtneming van deze besluiten gelezen worden. Dit geldt met name voor besluit 7 over het schrappen van deelfase 2 en 3 van de verlengde Beekstraat. De gevolgen van dit besluit worden de komende maanden verder onderzocht (besluitpunt 9, 10 en 11) en worden vervolgens ruimtelijk vertaald. De resultaten worden voorgelegd aan de raad.

In de besluitvorming van 7 februari is door de raad over besluitpunt 3 geen besluit genomen over de voorgestelde opties. In de raadsvergadering van 13 maart is deze omissie hersteld en is door de raad gekozen voor de derde optie: een combinatie van maatschappelijke en (hoogwaardige) commerciële voorzieningen bij plangebied Huis van de gemeente.

Genoemde raadsvoorstellen en raadsbesluiten maken integraal onderdeel uit van deze structuurvisie. De inhoud van de structuurvisie Centrum Panningen bestaat derhalve uit:

- Leeswijzer;
- Raadsvoorstel 2011-092 vaststelling structuurvisie;
- Raadsbesluit 2011-092 vaststelling structuurvisie, inclusief toegevoegde besluiten obv amendement;
- Raadsvoorstel 20121-092 deelbesluit 3;
- Raadsbesluit 20121-092 deelbesluit 3;
- Structuurvisie centrum Panningen d.d. 6-9-2011.

Strekt ter vervanging Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 7 februari 2012

Voorstel : 2011-092

Agendapunt : <###>

Zaaknummer : 1894/2011/42096

Documentnummer : 1894/2011/42096

Datum : 13 september 2011

Onderwerp

Structuurvisie Centrum Panningen

Voorstel

1. De Structuurvisie Centrum Panningen vast te stellen met de keuze uit de aanvullingen in de onderstaande punten 2 en 3.
2. Voor de plangebieden 5 t/m 7 te kiezen uit de volgende opties:
 - a. Een maximale termijn van 5 jaar om zekerheid over uitvoering te krijgen
 - b. De termijn van de structuurvisie 2020 aanhouden.
3. Voor plangebied 1 te kiezen uit de volgende opties:
 - a. Alleen maatschappelijke functies
 - b. Alleen hoogwaardige commerciële functies
 - c. Een combinatie van de opties a. en b.
4. Vast te stellen om voor het initiëren van de plangebieden een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve strategische investeringen
5. De ontwerp-bestemmingsplannen voor de strategische plangebieden worden voorgelegd aan de raad

Inleiding

Laatste ontwikkelingen:

Het Technisch Overleg, het Ronde Tafel Gesprek, het BO-overleg van 13 december jl met de raad en voortschrijdend inzicht hebben geleid tot een aantal aanvullingen voor het raadsvoorstel- en besluit. Het college heeft op 20 december besloten deze in het raadsvoorstel te verwerken. De bewoners van de Verlengde Beekstraat Brief zijn per brief geïnformeerd over het aangepaste voorstel (als reactie op hun gezamenlijke brief).

Aanleiding structuurvisie

Op 22 februari jl. heeft u de Ontwikkelingsvisie centrum Panningen vastgesteld, het rapport Verkenning ontwikkeling centrum Panningen als richtinggevend aangenomen en verzocht om het opstellen van een structuurvisie centrum Panningen. Daarbij moesten zes hoofdthema's als uitgangspunten worden genomen: compact houden van het centrum, zorgen voor een goede zonering, evenwichtige en herkenbare inrichting, een ruimer c.q. breder aanbod in het centrum, parkeren direct koppelen aan de parkeerroute met een duidelijke oriëntatie op het centrum en de parkeerring zo dicht mogelijk tegen het centrum aanleggen. Deze structuurvisie moest voor 1 augustus 2011 in procedure gebracht zijn.

Afgelopen half jaar is deze structuurvisie opgesteld in samenwerking met betrokken partijen (Centrummanagement Panningen, Steengoed Helden, winkeliersvereniging Panningen, Wonen Limburg en Retailgroep Peel en Maas). In twee dorpsgesprekken heeft iedereen de gelegenheid gehad om input te leveren. Tevens is samen met Centrummanagement opdracht gegeven voor een parkeervisie. De resultaten hiervan zijn opgenomen in deze structuurvisie. De structuurvisie biedt kaders voor mogelijke ontwikkelingen in het centrum voor de komende tien jaar. De visie dient daarbij als kapstok voor ruimtelijke uitwerkingen en bestemmingsplannen en als basis voor afweging van initiatieven uit de markt. Bij concrete ontwikkelingen worden er deelbestemmingsplannen ontwikkeld waarbinnen formele inspraakmogelijkheden zijn gewaarborgd.

Doelstelling

Komen tot een kader voor mogelijke ontwikkelingen in het centrum van Panningen waarmee de komende tien jaar sturing aan het centrum gegeven kan worden.

Argumenten

1.1 Compact houden van het centrum

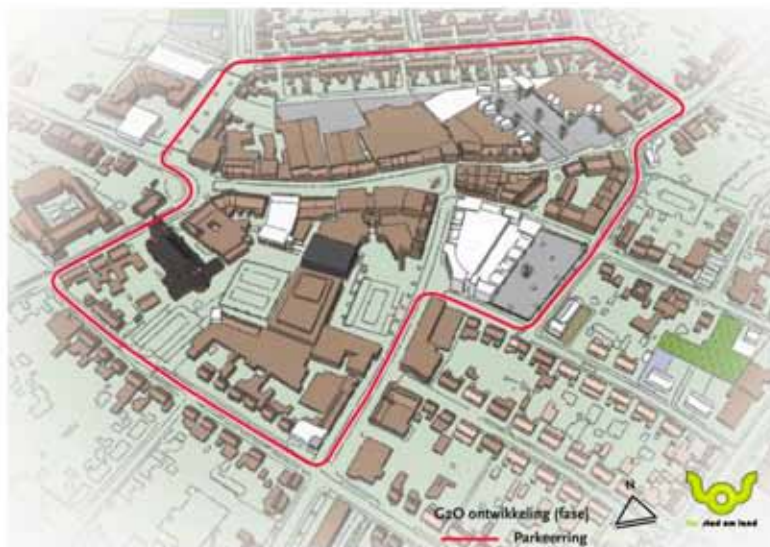
In de structuurvisie is gekozen voor het autovrij maken van het hart van het centrum door de aanleg van de Verlengde Beekstraat. Hierdoor kunnen de Raadhuisstraat en het Raadhuisplein autovrij worden, ontstaat er ontwikkel- en parkeerruimte en blijft het centrum compact.

In de uitvoeringsparagraaf is aangegeven dat bij de deelgebieden 5 t/m 7 enkele randvoorwaarden in de fasering gelden. Plangebieden 6 en 7 kunnen pas worden gerealiseerd als plangebied 5 met zekerheid wordt uitgevoerd. In onderstaande plaatjes zijn de mogelijkheden weergegeven:

Eindbeeld plangebieden 5 t/m 7 zoals opgenomen in structuurvisie



Alleen deelgebied 5: bovenste deel Raadhuisstraat autovrij, plein niet autovrij



Plangebied 5 én 6: autovrij Raadhuisplein en bovenste deel Raadhuisstraat



Alleen plangebied 7 (locatie postkantoor): geen aanleg Verlengde Beekstraat (onvoldoende noodzaak), indien 5 en 6 later toch worden gerealiseerd kan alsnog gehele weg worden aangelegd.



1.2 *Zorgen voor een goede zonering*

Supermarkten of andere trekkers komen op de drie flanken van het centrum. Hierdoor ontstaat een evenwichtige verdeling. Op deze drie locaties zijn ontwikkellocaties geprojecteerd die voldoende ruimte bieden voor een supermarkt of grotere trekker.

1.3 *Evenwichtige en herkenbare inrichting*

Per deelgebied zijn in de structuurvisie voorstellen gedaan voor sfeerbeelden die nu al karakteristiek voor dit gebied zijn en behouden moeten worden of waar het gebied naar toe zou moeten. Elk gebied heeft zijn eigen sfeer.

1.4 *Ruimer c.q. breder aanbod in het centrum*

Met de gecreëerde ontwikkellocaties is het mogelijk om nieuw aanbod toe te voegen aan het centrum. Tevens blijft het aanbod compleet door behoud van de supermarkten in het centrum. Uitgangspunt is ook multifunctionaliteit in het centrum. Naast winkels wordt ook gestreefd naar van toename van horeca en eventuele andere functies die de verblijfsduur verlengen.

1.5 *Parkeren direct koppelen aan de parkeerroute*

Op een aantal locaties zijn grotere parkeergelegenheden aanwezig of voorgesteld die grotendeels aan de binnenkant van de parkeerroute liggen. De parkeerroute wordt tweezijdig bewegwijzerd met duidelijke borden naar de parkeerlocaties. Alle parkeerlocaties binnen de parkeerring worden ingericht als blauwe zone. In de parkeervisie is geconstateerd dat in de huidige situatie de totale parkeercapaciteit op zich voldoende is maar dat op sommige plekken de parkeerdruk erg hoog is en de parkeerdruk niet evenwichtig is verdeeld. Een aantal maatregelen kunnen de huidige situatie verbeteren. Dit betreft de dubbelzijdige bewegwijzering van de parkeerroute, het (weer) handhaven van de blauwe zone, het uitbreiden van de blauwe zone, communicatie over het werknemersparkeren, extra parkeerplaatsen aan de zuidoostkant en het verbeteren van het fietsparkeren. Deze maatregelen worden verder uitgewerkt en, indien bestaande budgetten onvoldoende zijn voor de uitvoering, separaat ter besluitvorming voorgelegd.

1.6 *Parkeerring zo dicht mogelijk tegen het centrum*

De parkeerring aan de zuidoostkant wordt verlegd via de Verlengde Beekstraat en loopt daar langs de nieuwe ontwikkel- en parkeerlocaties. Aan de noordkant blijft de parkeerroute over de Bernhardstraat lopen. Het uitgangspunt in de ontwikkelvisie om deze te verleggen over de achterkant van de Markt is losgelaten. Een parkeerroute via de achterkant levert problemen op met het laden en lossen en zou leiden tot een onveilige situatie op het parkeerterrein bij Jan Linders. Wel is het de bedoeling om hier doorsteken mogelijk te maken en dit achtergebied te verbeteren.

2.1 *Tegemoet komen aan onzekerheid bewoners Verlengde Beekstraat*

Voor de uitvoering van de deelgebieden 5 t/m 7 moeten ruim 30 particuliere en huurwoningen wijken. Voor deze bewoners breekt tot 2020, de looptijd van de visie, een onzekere tijd aan. Uitvoering is niet gegarandeerd en hangt af van initiatieven uit de markt. Om aan deze onzekerheid tegemoet te komen zijn er een aantal mogelijkheden.

De termijn tot 2020 kan voor deze plangebieden worden verkort. Er kan expliciet afgesproken worden om over bijvoorbeeld vijf jaar de visie op dit onderdeel bij te stellen, mocht er geen duidelijkheid over realisatie (getekende anterieure overeenkomst) van deze gebieden zijn.

Marktpartijen moeten de leiding nemen in bij de ontwikkeling van de visie. Het college van B&W kiest niet voor een actief grond/verwervingsbeleid. Voorkeursrecht vestigen op de particuliere grondgebonden woningen in deze gebieden ligt dan niet voor de hand. Voorkeursrecht vestigen (kan voor een maximale periode van 3 jaar) zou wel een optie kunnen zijn wanneer een marktpartij hierom vraagt na het sluiten van een ontwikkelovereenkomst met de gemeente. De bewoners moeten dan hun woning eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Deze mag de woning kopen maar hoeft dit niet te doen. Indien de gemeente zou kopen zal deze tegen vooraf geformuleerde voorwaarden worden doorverkocht aan de toekomstige ontwikkelaar.

De raad wordt gevraagd met betrekking tot de termijn een keuze te maken tussen de twee opties 5 jaar of de termijn van de structuurvisie 2020 hanteren.

3.1 *Maatschappelijke en/of commerciële functies bij Huis van de Gemeente*

Eén van de hoofdkeuzes van de structuurvisie is het situeren van de supermarkten op de flanken. Daarbij is ook deelgebied 1, Huis van de gemeente, aangeduid als potentiële locatie. Deze locatie loopt vanaf de Schoolstraat tot aan de Parklaan, dus inclusief gymzaal en voormalige burgemeesterswoning. Hier is fysiek ruimte voor grootschalige commerciële voorzieningen inclusief parkeren. Ook voor een grote supermarkt is op deze locatie voldoende ruimte te creëren. Op andere ontwikkellocaties is dit niet mogelijk. De commerciële functie kan los van het Huis van de Gemeente worden ontwikkeld. Een hoogwaardige commerciële functie nabij het Huis van de gemeente zou ook de trekkracht van dit gedeelte van het centrum versterken. Dit laatste kan ook deels bereikt worden door nieuwe maatschappelijke functies in het Huis van de gemeente onder te brengen zoals de bibliotheek.

De raad wordt gevraagd een keuze te maken in de gewenste functies in deelgebied 5, de ontwikkellocatie Huis van de Gemeente: alleen maatschappelijke functies, alleen hoogwaardige commerciële functies of een combinatie van beiden.

Het college spreekt nadrukkelijk de voorkeur uit voor optie c: een combinatie van maatschappelijke en hoogwaardige commerciële functies.

4.1 *Vorbereidingskrediet voor initiëren plangebieden*

In de uitvoeringsparagraaf zijn acht ontwikkellocaties, zogenaamde plangebieden, opgenomen waarin ontwikkelingen worden voorzien. Enkele plangebieden zoals het gemeentehuis en de eerste fase van de verlengde Beekstraat (G2O-project) lopen al, andere plangebieden moeten nog gestart worden. Om ontwikkelingen te stimuleren is een aanjagende rol van de gemeente nodig en een budget om onderzoeken uit te kunnen voeren om de haalbaarheid van een plan te onderzoeken en partijen in beweging te krijgen.

5.1 *Vroegtijdig bestemmingsplan strategische ontwikkellocaties voorleggen aan raad*

De raad stelt nu de structuurvisie vast, terwijl de uitvoering en ontwikkeling van de plangebieden nog 3 tot 10 jaar kan duren. Het is van belang voor de raad om bij de uitwerking van de strategische ontwikkellocaties vroegtijdig te worden betrokken en niet pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom wordt het ontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de raad.

Kantttekeningen

1.1 Visie is kader, nadere uitwerking ontwikkellocaties in bestemmingsplan

Elke ontwikkellocatie wordt na uitwerking neergelegd in een bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt voorgelegd. In de bestemmingsplanprocedure zijn de reguliere inspraak en beroepsmogelijkheden mogelijk. Tegen de structuurvisie zelf is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Financiën

In de structuurvisie is een uitvoeringsparagraaf opgenomen (dit is een wettelijke verplichting) waarin is aangegeven hoe de uitvoering en financiering worden opgepakt. De voorgestelde ontwikkelingen zijn globaal doorgerekend en leiden tot een tekort van ruim 10 miljoen. In de uitvoeringsparagraaf is aangegeven welke mogelijkheden tot vermindering en dekking van dit tekort mogelijk zijn. De gemeente gaat de plangebieden niet zelf ontwikkelen (uitgezonderd vernieuwbouw gemeentehuis). Dit wordt overgelaten aan marktpartijen. Met die partijen wordt onderhandeld over de invulling en financiële aspecten van elk gebied. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s). Op dat moment moet ook de afweging van een eventuele gemeentelijke bijdrage worden gemaakt, uit bijvoorbeeld herstructureringsfonds of algemene reserve. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst kan het bestemmingsplan voor de betreffende locatie in procedure worden gebracht. Met het vaststellen van de structuurvisie gaat de gemeente geen financiële verplichtingen aan. Wel wordt nu een beperkt voorbereidingskrediet gevraagd, zie hieronder.

Om ontwikkelingen te stimuleren is een aanjagende rol van de gemeente nodig en een budget om onderzoeken uit te kunnen voeren om de haalbaarheid van een ontwikkellocatie te onderzoeken en partijen in beweging te krijgen. De kosten in deze fase zullen ook deels voor rekening van private partijen c.q. initiatiefnemers zijn. Vooralsnog wordt uitgegaan van een benodigd voorbereidingskrediet van € 80.000 ten laste van de reserve strategische investeringen.

Voor de voorgestelde korte termijn verkeers- en parkeermaatregelen (uitvoering 2011/2012) kan deels dekking gevonden worden in bestaande budgetten (o.a. budget verkeersmaatregelen). De inzet van handhaving kan deels gedekt worden uit de vergoeding per procesverbaal. De maatregelen worden verder uitgewerkt en indien aanvullend budget nodig is, zal dit separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.

Communicatie

Bij het opstellen van de structuurvisie zijn veel partijen betrokken. In de stuurgroep zijn Centrummanagement Panningen, Retailgroep Peel en Maas, Winkeliersvereniging Panningen, Steengoed Helden en Wonen Limburg vertegenwoordigd. Er zijn twee dorpsgesprekken gehouden waarvoor alle bewoners en ondernemers in en om het centrum zijn uitgenodigd. Voor de bewoners van mogelijk te amoveren woningen in de ontwikkellocatie verlengde Beekstraat is een aparte bijeenkomst georganiseerd. Gezien deze betrokkenheid van alle partijen is ervoor gekozen om de ontwerp-structuurvisie niet ter inzage te inleggen, dit is ook geen wettelijke verplichting. Na vaststelling door B&W in september 2011 is een persbericht over de structuurvisie inclusief het 2^e dorpsgesprek uitgegaan.

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): Segers

Bijlage(n):

Ter inzage:

- Structuurvisie Centrum Panningen
- Financieel overzicht (vertrouwelijk)

Strekt ter vervanging

Structuurvisie Centrum Panningen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel 2012-092

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. De Structuurvisie Centrum Panningen vast te stellen met de keuze uit de aanvullingen in de onderstaande punten 2 en 3.
2. Beslispunt 2 is komen te vervallen met de vaststelling van het amendement en komt terug in beslispunt 7 en 12 van dit besluit
3. Voor plangebied 1 te kiezen uit de volgende opties:
 - a. Alleen maatschappelijke functies
 - b. Alleen hoogwaardige commerciële functies
 - c. Een combinatie van de opties a. en b.Het besluit over beslispunt 3 wordt met terugwerkende kracht 7 februari 2012 genomen in de raadsvergadering van 13 maart 2012. Dit beslispunt maakt deel uit van het besluit: Structuurvisie Centrum Panningen.
4. Vast te stellen om voor het initiëren van de plangebieden een voorbereidingskrediet van € 80.000 beschikbaar te stellen ten laste van de reserve strategische investeringen
5. De ontwerpbestemmingsplannen voor de strategische plangebieden worden voorgelegd aan de raad

6. De digitale versie van de structuurvisie Centrum Panningen (IMRO code: NL.IMRO.1894.SV10007.VG01) en de bijbehorende digitale dataset vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van de kadastrale en GBKN ondergrond
o_NL.IMRO.1894.SV10007.VG01.dxf.

Naar aanleiding van het aangenomen amendement zijn de onderstaande besluiten van de raad toegevoegd:

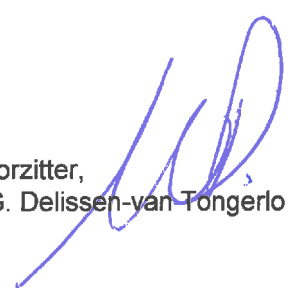
7. Het verlengen van de Beekstraat (deelfase 2 en 3) te schrappen (zie ook laatste punt 6) uit de Structuurvisie centrum Panningen.
8. Zich in te spannen supermarkten in het centrum te verplaatsen op de flanken van het centrum met bijbehorende ruime parkeervoorzieningen
9. Zoeken naar een alternatieve oplossing voor de verkeersstroom naar het centrum en direct daaraan gekoppeld de parkeergelegenheden .
10. In het verlengde van punt 9 van dit besluit op korte termijn met voorstellen te komen met daarbij de benodigde middelen (incl. financieel plaatje met bijdrages gemeente en derden).
11. Deze voorstellen in overleg met de ondernemers en bewoners op te stellen
12. Om zo spoedig mogelijk de bewoners van de huizen die eventueel gesloopt zouden worden, door het verlengen van de Beekstraat (deelfase 2 en 3), mede te delen dat deze verlenging pas in beeld komt als één of meerdere projectontwikkelaar(s) met de eigenaren van te slopen panden een overeenkomst sluit(en) waardoor deze gecompenseerd worden. Tot dan ziet de raad volledig af van het verlengen van de Beekstraat (deelfase 2 en 3) en schrapt deze uit de Structuurvisie centrum Panningen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 7 februari 2012

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



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

Bijlage 9

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 13 maart 2012

Voorstel : 20121-092

Agendapunt : 30

Zaaknummer :

Documentnummer :

Datum :29 februari 2012

Onderwerp

Structuurvisie Centrum Panningen met betrekking tot deelbesluit 3

Voorstel

Inleiding

De raad heeft op 7 februari 2012 een besluit genomen over de Structuurvisie Centrum Panningen. Dit besluit bestaat uit zes deelbesluiten. Tijdens de routinecontrole na de raadsvergadering is vastgesteld dat over deelbesluit nummer 3 de raad geen besluit heeft genomen. De strekking van deelbesluit nummer 3 is dat voor het plangebied een drietal opties a tot en met c is aangegeven, waaruit de raad een keuze kan maken. Daarna neemt de raad een besluit over de gekozen optie. Het presidium heeft besloten om de raad over besluit nummer 3 alsnog in uw vergadering van 13 maart 2012 een besluit te laten nemen. Het besluit treedt in werking met terugwerkende kracht vanaf 7 februari 2012. Daarmee is de omissie in de besluitvorming van 7 februari hersteld.

Het inhoudelijk debat over de Structuurvisie Centrum Panningen is al gevoerd in uw vergadering van 7 februari 2012. Het presidium heeft ervoor gekozen om dit raadsvoorstel te agenderen voor de besluitvormende vergadering. Op basis van de analyse van de geluidsfragmenten kan de conclusie worden getrokken dat tijdens het debat over planfase 1 de ontwikkeling van het gebied vanaf het gemeentehuis-Parklaan de fracties zich konden vinden in optie c de combinatie van hoogwaardige commerciële - en maatschappelijke functies. Het presidium anticipeert hierop in beslispoint 2 van het raadsbesluit.

Doelstelling

N.v.t.

Relatie (programma)begroting

N.v.t.

Argumenten

N.v.t.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Het presidium van de gemeente Peel en Maas 29 februari 2012,

de griffier,

drs. A.G. Joosten

de voorzitter,

W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Structuurvisie Centrum Panningen met betrekking tot deelbesluit 3

DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel 20121-092

Gelet op het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Vast stellen dat het onderstaande deelbesluit 3, met betrekking tot opties a tot met c die staan opgesomd onder besluit 3 Plangebied 1, onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit 2011-092 de Structuurvisie Centrum Panningen en dat hierover alsnog een besluit wordt genomen

Deelbesluit 3 luidt als volgt:

“3 Voor plangebied 1 te kiezen uit de volgende opties:

- a. Alleen maatschappelijke functies;
 - b. Alleen hoogwaardige commerciële functies;
 - c. Een combinatie van de opties a. en b”.
2. Vast te stellen dat de raad besluit tot optie c van het deelbesluit nummer drie, dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit 2011-092 met betrekking tot de Structuurvisie Centrum Panningen gehoord hebbende het debat van 7 februari waarin de fracties zich hebben uitgesproken.
 3. Vast te stellen dat dit besluit onder 2 in werking treedt met terugwerkende kracht op 7 februari 2012

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 13 maart 2012

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



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



LOS stadomland B.V.

Postbus 142
5201 AC 's Hertogenbosch

Veemarktkade 8
5222 AE te 's Hertogenbosch.

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Structuurvisie | **Centrum Panningen**