

# Beslisdocument

## college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2022/2600306

Documentnummer: 1894/2022/2684391

Besluitnummer:

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen"

### Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

### Advies:

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0295-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 3 het addendum op de afgesloten anterieure overeenkomst aan te gaan;
- 4 in te stemmen met de conclusie uit de 'Vormvrije m.e.r. beoordeling dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu en dat daarom het opstellen van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling voor het bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen" niet nodig is.

Besluit van het college Peel en Maas:

- ☐ volgens advies
- ☐ aangehouden
- ☐ anders, namelijk:

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2022/2600306  
Documentnummer: 1894/2022/2684391  
Besluitnummer:

### **Adviesnota**

#### **Onderwerp**

Ontwerp bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen"

#### **Advies**

Te besluiten om:

- 1 het ontwerp bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0295-ON01 in procedure te brengen;
- 2 het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage te leggen;
- 3 het addendum op de afgesloten anterieure overeenkomst aan te gaan;
- 4 in te stemmen met de conclusie uit de 'Vormvrije m.e.r beoordeling dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu en dat daarom het opstellen van een m.e.r. of m.e.r. beoordeling voor het bestemmingsplan "Ringovenpark ongenummerd Panningen" niet nodig is.

#### **Inleiding**

Op 9 maart 2022 ontvingen wij een principeverzoek voor een woningbouwontwikkeling op het adres John F. Kennedylaan 95 te Panningen (voormalige Rabobank). Het verzoek omvatte de volgende onderdelen:

- verbouwen van de voormalige Rabobank in 39 studio's voor de sociale huur;
- bouwen van 19 appartementen in het middensegment (huur of koop).

Op 4 april 2022 heeft het college hierover een positief principebesluit genomen. Dit principebesluit is als bijlage toegevoegd. Het project is opgeknipt in 2 procedures. Een omgevingsvergunning voor de verbouwing van de voormalige Rabobank in 39 studio's. En een bestemmingsplanprocedure voor de nieuwbouw van 19 appartementen.

Wij stellen hoge eisen aan de juiste kwaliteit en het juiste type bij het toevoegen van woningen. Wij begrijpen dat dit niet altijd financieel haalbaar is. Om toch voor de juiste doelgroep sociale huurwoningen te kunnen realiseren is het op basis van een goed totaalplan mogelijk om nieuwbouw te realiseren. Een goed totaalplan betekent dat er een goede balans is tussen het type (huur/koop), de prijs (sociale huur/goedkope koop/middenhuur), de kwaliteit en de financiële haalbaarheid. Als voorwaarde aan het principebesluit is daarom gesteld dat met een exploitatiebegroting aangetoond moet worden dat de nieuwbouw noodzakelijk is voor de financiële haalbaarheid van het totaalplan. De daarvoor benodigde stukken zijn ondertussen ingediend. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw noodzakelijk is om de begroting sluitend te krijgen. Daarom ligt het advies voor om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen

#### **Beoogd effect**

Realiseren van 19 appartementen in de middenhuur in relatie tot de invulling van de voormalige Rabobank.

## Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk met een bestemmingsplanprocedure*  
De locatie 'Ringovenpark ongenummerd in Panningen' ligt in het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en heeft daarin de enkelbestemmingen "Dienstverlening" en "Verkeer" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 1.2 *Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie*  
De gemeente Peel en Maas heeft op termijn te maken met demografische veranderingen en wel zodanig dat er sprake is van afname en veranderende samenstelling van de bevolking (vergrijzing) en daarmee veranderende samenstelling van de woningvoorraad. Dit heeft rechtstreeks gevolgen voor de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente. Om vitaliteit en leefbaarheid van de kernen te behouden is het zaak om samen met de samenleving het woningbestand toekomstgericht duurzaam in balans te brengen. Het plan sluit aan bij deze doelstellingen.
- 1.3 *Het plan past binnen de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024*  
Uit de Regionale woonvisie blijkt dat het aantal éénpersoons-huishoudens flink zal toenemen. Net als de vraag naar levensloopbestendige woningen. Deze trends sluiten niet aan bij de bestaande woningvoorraad. Het plan voorziet in de realisatie van 19 levensloopbestendige appartementen en vervult hiermee de behoefte van zowel vandaag als morgen. Het planvoornemen is regionaal afgestemd.
- 1.4 *Het plan voldoet aan de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018'*  
Een woningbouwinitiatief moet bijdragen aan een maatschappelijke meerwaarde, doordat het voldoet aan de vier principes: juiste plek, juiste type, juiste kwaliteit en goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de beleidsregels. Voor de motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4.2 uit de toelichting. Daarnaast heeft VAC Wonen de plannen beoordeeld op levensloopbestendigheid. De gemaakte opmerkingen worden meegenomen in de verdere planvorming.
- 1.5 *Er is sprake van goede ruimtelijke ordening*  
Voor de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting opgesteld. De toelichting en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op het aspect goede ruimtelijke ordening.
- 1.6 *Het plan is goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK)*  
Het ontwerp is in een reeks constructieve gesprekken besproken met de ARK. Hierbij was veel aandacht voor zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische kwaliteit. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt in wat de plek stedenbouwkundig kan dragen, de gewenste kwaliteit en de financiële mogelijkheden. Het huidige plan is in de ARK-vergadering van 18 juli 2022 goedgekeurd. Het ontwerp is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. En als bijlage 2 toegevoegd bij de regels van het bestemmingsplan.

**1.7** *Er is voldoende parkeergelegenheid*

De parkeerplaats in het planvoornemen wordt ook gebruikt door de studio's in de voormalige Rabobank. In de parkeerberekening bij het plan is daarom rekening gehouden met beide ontwikkelingen. Samen met de herontwikkeling van de voormalige Rabobank komen er 58 appartementen. Volgens de 'Nota Parkeernormen 2018' is er per appartement 1,8 parkeerplaats nodig. Deze parkeernorm houdt alleen geen rekening met de doelgroep van de 39 sociale huur studio's. Op basis van de CROW publicatie 381 kan voor deze studio's afgeweken worden naar 1,2 parkeerplaats per studio. Voor de 19 nieuwbouw appartementen die mogelijk worden gemaakt met het planvoornemen geldt de norm van 1,8. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 81 parkeerplaatsen ( $39 \times 1,2 + 19 \times 1,8$ ). Er worden 82 parkeerplaatsen gerealiseerd.

**1.8** *Er zijn geen bezwaren bij overlegpartners tijdens vooroverleg*

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Gemeenten moeten met verschillende instanties overleg over het plan voeren, voordat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie. De Provincie heeft geen bezwaren tegen het voorliggende bestemmingsplan.

**2.1** *Ter inzage legging is een wettelijke verplichting*

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening moet een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen.

**3.1** *Er zijn aanvullende afspraken gemaakt op de afgesloten anterieure overeenkomst*

In de getekende overeenkomst van 2 augustus 2022 zijn in artikel 1.7 de benodigde planologische maatregelen opgenomen. Hierin staat dat de verbouw wordt geregeld met een omgevingsvergunning met een kleine buitenplanse afwijking (kruimelgeval). Ook is hierin opgenomen dat voor het totaalplan, dus de verbouw en nieuwbouw, een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Dit is echter nooit zo besproken met de initiatiefnemers. De bestemmingsplanprocedure zou alleen nodig zijn voor de nieuwbouw. Het doel achter het oorspronkelijk artikel is dat de sociale huur ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt en de initiatiefnemers niet alleen de nieuwbouw realiseren. Om dit te ondervangen is een extra lid opgenomen onder artikel 8 en 14. Met het addendum wordt het gewenste doel bereikt en juridisch verankerd.

**4.1** *Er is een vormvrij m.e.r. besluit noodzakelijk*

De beoogde ontwikkeling kent geen directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Wel is het gelet op de aard en de omvang van het project noodzakelijk dat er een m.e.r. beoordelingsbesluit wordt genomen. In dat kader wordt verwezen naar hoofdstuk 4.1 van de toelichting en bijlage 9 bij deze toelichting.

## **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. Kostenverhaal vindt plaats via de anterieure overeenkomst.

## **Juridische afwegingen**

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Voor aanvullende afspraken wordt een addendum afgesloten.

## **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. De omgevingsdialoog is opgenomen in paragraaf 5.2.1 van de toelichting en als bijlage 8 bij de toelichting;
- De bewoners van de appartementen op Ringovenpark 72-110 (Appelvink) hebben vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure hun zorgen geuit op de plannen bij zowel gemeente als initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn hierover nog in gesprek met de bewoners van Appelvink. De bewoners worden op de hoogte gehouden over de bestemmingsplanprocedure;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

## **Uitvoering**

Na besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en kan door eenieder zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens geworpen, waarna een definitief bestemmingsplan wordt opgesteld. Planning is om dit bestemmingsplan voor het zomerreces ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

## **Formulering besluit t.b.v. openbare besluitenlijst**

Het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “Ringovenpark ongenummerd Panningen” en legt het plan ter inzage.