

# Beslisdocument

## college van Peel en Maas

Zaaknummer: 1894/2021/2453048

Documentnummer: 1894/2023/2763512

Besluitnummer:

### Onderwerp

Coördinatieregeling ontwikkeling Aldi en woningen aan de Raadhuisstraat / Patersstraat in Panningen

### Openbaarheid

Het collegevoorstel is openbaar.

### Advies:

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) en woningen aan de Raadhuisstraat/ Patersstraat in Panningen.

Besluit van het college Peel en Maas:

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

Ondertekening gemeentesecretaris/directeur,

datum:

L.P.H. Breukers

Zaaknummer: 1894/2021/2453048  
Documentnummer: 1894/2023/2763512  
Besluitnummer:

### **Adviesnota**

#### **Onderwerp**

Coördinatieregeling ontwikkeling Aldi en woningen aan de Raadhuisstraat / Patersstraat in Panningen

#### **Advies:**

Te besluiten om:

- 1 De raad voor te stellen de gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) en woningen aan de Raadhuisstraat/ Patersstraat in Panningen.

#### **Inleiding**

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

Naar aanleiding van dit principestandpunt is Aldi aan de slag gegaan met de uitwerking van de plannen. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van een aantal woningen ter plaatse. Tevens heeft Aldi de omgevingsdialoog opgestart. Verder is Aldi bezig met het uitwerken van het bouwplan waarbij het plan op dit moment ziet op de realisering van een Aldi met (ondergrondse) parkeervoorzieningen, een laad- en losruimte en 13 woningen in de vorm van appartementen en maisonnettes.

Aldi heeft ons op 12 mei jl. 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 (bijlage 2). Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bouwen gelijktijdig in procedure gebracht worden.

Dit voorstel ziet uitsluitend op een procesbesluit. Over de inhoud van het uiteindelijke bestemmingsplan en de omgevingsvergunning moet de gemeenteraad, respectievelijk uw college, nog een apart besluit nemen zodra het plan in procedure gebracht wordt. Dit kan pas als het plan voldoende concreet is uitgewerkt en onderbouwd. Het bestemmingsplan volgt daarbij zijn gebruikelijke route waarbij de raad gaat over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan. De planning is om voor 1 januari 2024 een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen waarna de raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan in het eerste of tweede kwartaal van 2024 (dit afhankelijk van de omvang van eventuele zienswijzen).

#### **Beoogd effect**

Het stroomlijnen en op elkaar afstemmen van de procedures en besluiten die nodig zijn om een nieuwe vestiging van een Aldi supermarkt (met ondersteunende voorzieningen) en woningen aan de Raadhuisstraat / Patersstraat in Panningen mogelijk te maken.

#### **Argumenten**

- 1.1 *Wettelijk kader en beleidsmatige wenselijkheid*  
De (gemeentelijke)coördinatieregeling is geregeld in paragraaf 3.6.1 van de Wro. De

gemeenteraad kan gevallen of categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat de voorbereiding en bekendmaking van besluiten (waaronder de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan) worden gecoördineerd.

Namens het college is er op 1 november 2021 een principestandpunt ingenomen. De ontwikkeling van een Aldi met woningen op deze locatie wordt daarmee in beginsel passend geacht binnen het gemeentelijke beleid. Een nadere uitwerking van deze motivering zal plaatsvinden in het nog op te stellen bestemmingsplan. Dit voorstel ziet nu uitsluitend op de toepassing van de procedure. Een besluit over de inhoud van het plan is aan de raad zodra het bestemmingsplan ter besluitvorming wordt voorgelegd.

**1.2** *Het plan van Aldi is voldoende concreet*

Het toepassen van de coördinatieregeling kan alleen als het plan voldoende concreet is. Na het principebesluit is Aldi aan de slag gegaan met het uitwerken van de plannen. Dit heeft geresulteerd in de aankoop van de beoogde locatie inclusief de nu aanwezige woningen. Verder is het (bouw)plan nader uitgewerkt en heeft Aldi gesproken met de omgeving. Gelet op het feit dat Aldi in een vergevorderd stadium is wat betreft de uitwerking van de plannen kunnen zij de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen gelijktijdig indienen. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden dat het plan voldoende concreet moet zijn.

**1.3** *Het proces wordt gestroomlijnd*

Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning leidt ertoe dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten wordt gestroomlijnd. Uw raad krijgt bij de vaststelling van het bestemmingsplan een totaalplaatje te zien omdat het volledige bouwplan op dat moment is uitgewerkt. Bovendien leidt het tot een aanzienlijke versnelling van het proces doordat beroep bij maar één instantie mogelijk is (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Daarnaast zorgt het coördineren van de besluiten ervoor dat het proces voor omwonenden verduidelijkt wordt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is namelijk ook het bouwplan meteen duidelijk. Omwonenden weten hoe het plan eruit komt te zien daar waar een bestemmingsplan alleen ziet op de ruimtelijke kaders. Vervolgens is er maar één procedure waarin zij zich hoeven te melden op het moment dat zij juridische stappen willen ondernemen. Uiteindelijk wordt de rechtsbescherming niet ingeperkt omdat het hoogste orgaan (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) een besluit neemt. Mocht dat besluit negatief uitvallen, dan worden daarmee vervolgens ook alle besluiten vernietigd.

**Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

**Juridische afwegingen**

Met dit voorstel wordt toepassing gegeven aan artikel 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

**Communicatie**

Het voorstel dat nu voorligt is een procesvoorstel. Voor de inhoud en de uitwerking van de plannen ligt het initiatief primair bij de aanvrager. Daartoe heeft Aldi de omgevingsdialoog al opgestart. Dit zal verder vormgegeven worden in de komende periode. Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de

gemeenteraad zal verslag worden gedaan van de wijze waarop Aldi deze dialoog gevoerd heeft en wat de uitkomsten daarvan zijn.

Het besluit om de coördinatieregeling toe te passen wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

### **Uitvoering**

Op het moment dat de raad besluit om de coördinatieregeling toe te passen wordt een kennisgeving van dit besluit geplaatst in de openbare bekendmakingen. Hiertegen is geen bezwaar mogelijk. De ontwerp-besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is (in ieder geval het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning), worden tegelijk ter visie gelegd en eenieder krijgt de mogelijkheid om hiertegen een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken bij de besluitvorming. De besluiten worden op de gebruikelijke wijze gelijktijdig bekendgemaakt. Voor de eventuele beroepsprocedure worden de besluiten waarop de coördinatieregeling van toepassing is, als één besluit aangemerkt.

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

Het college stelt de raad voor om de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de ontwikkeling van een Aldi en woningen aan de Raadhuisstraat / Patersstraat in Panningen.