gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde
Schroën Vastgoedservice B.V.
t.a.v. [redacted]
Meerkamp 5
6093 BZ HEYTHUYSEN

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon
[redacted]

Datum maandag 7 maart 2022

Zaak 1894/2021/2493425
Document 1894/2022/2506895
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte [redacted],

Op 24 januari 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen voor de ontwikkelingen op het Laefplein Maasbree op het adres Baarlosestraat 3 en 7-7A te Maasbree. Uw verzoek bestaat uit 2 onderdelen:

1. Realiseren van fase 1 van de gebiedsvisie Laefplein: de bebouwing op de locaties Werts en Gommans. Deze principeuitspraak heeft alleen betrekking op de volgende onderdelen uit de gebiedsvisie:
    - Baarlosestraat 3 (Gommans): Een gebouw van 2 bouwlagen met een kap: in de plint op de begane grond plek voor 3 zaken (horeca/detailhandel) en op de 1e en 2e verdieping in totaal 6 appartementen.
    - Baarlosestraat 7-7A (Werts): Een gebouw van 3 bouwlagen met een kap: in de plint op de begane grond plek voor 1 zaak (horeca/detailhandel) en 2 appartementen en op de verdiepingen 10 appartementen.
2. De inrichting van het openbaar gebied door en voor rekening van de gemeente.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2021/2493425. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt
Uit analyse is gebleken dat in principe wel medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en overige voorwaarden zoals opgenomen in deze brief.

Medewerking is mogelijk middels een bestemmings-/omgevingsplan. Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend.

Ook sluiten wij met u een anterieure overeenkomst, waarin onder andere de kosten, grondruil en planschade afwendeling wordt verankerd. Wij zullen hiervoor een voorzet doen.

Daarnaast vragen wij u nadrukkelijk om een goede omgevingsdialoog te voeren met de belanghebbenden in relatie tot dit initiatief. Meer hierover leest u in de bijgevoegde handreiking participatie Peel en Maas.

Ter motivering van dit standpunt, wordt u verwezen naar de hieronder genoemde afwegingen.

Afwegingen

Bestemmingsplan
De locaties Baarlosestraat 3 en 7-7A in Maasbree liggen in het bestemmingsplan “Kern Maasbree” en hebben daarin de bestemming “Gemengd” met de functieaanduidingen “bedrijf” en “detailhandel”. Op

basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om uw plannen te realiseren. De bebouwing is niet op de juiste manier in het bouwvlak gepositioneerd en ook de hoogtemaat wordt overschreden. Het bestemmingsplan zelf kent hiervoor ook geen afwijkingsmogelijkheden.

Toekomstvisie
Op basis van input van inwoners heeft het Dorpsoverleg Maasbree een concept-toekomstvisie opgesteld met als titel 'Versterken, verbinden, vergroenen'. De gebiedsvisie Laefplein is onderdeel van deze toekomstvisie. Het doel van deze gebiedsvisie is om een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied te creëren dat bijdraagt aan de Hartlijn van Maasbree. De concept-toekomstvisie wordt binnenkort besproken met de inwoners van Maasbree, daarna zal deze definitief worden gemaakt. Het initiatief van het Laefplein is passend in de concept-toekomstvisie. Wij verwachten dat dit in de definitieve toekomstvisie ook het geval is.

Beleidsregel woningbouwverzoeken
Het verzoek past in beginsel in artikel 6 van de beleidsregel woningbouwverzoeken: verzoeken met een maatschappelijke meerwaarde. Hierbij is getoetst aan de volgende aspecten:

- Juiste plek: We zetten in op de zogenaamde kansenlocaties. Dit zijn plekken die geen toekomstbestendige invulling hebben. Plekken waar verpaupering op de loer ligt, waardoor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp onder druk komt te staan.
  Op uw locatie is sprake van ongewenste leegstand. Daarnaast wordt voor het gebied gezocht naar een kwalitatieve toekomstbestendige invulling en een verbetering van de ruimtelijke structuur. De locatie wordt daarom gezien als een kansenlocatie.
- Juiste type: Fase 1 betreft een programma waar maatschappelijk behoefte aan is, namelijk levensloopbestendige betaalbare appartementen (kleine 1 en 2 persoonshuishoudens).
  In de gebiedsvisie is opgenomen dat op locatie Werts 12 goedkope tot middeldure appartementen gerealiseerd worden. Voor de locatie Gommans is het type nog niet bekend voor de 6 woningen.
  Volgens ons woningmarktonderzoek is in Maasbree onder meer behoefte aan sociale huur. Daarom moet 25% van alle woningen door een woningcorporatie worden ingevuld. Dit betekent concreet dat er minimaal 5 woningen door Wonen Limburg worden ingevuld. Zij zijn hierover al door ons geïnformeerd.
  Voor de overige woningen is naast sociale huur ook goedkope koop en middenhuur bespreekbaar. We gaan graag nog met u in gesprek over de verdere invulling van het programma.
- Juiste kwaliteit: De woningen die we toevoegen moeten van de juiste kwaliteit zijn. Dat wil zeggen dorpse uitstraling, duurzaam, levensloopbestendig en een goed leefcomfort.
  De plannen zijn nu alleen nog op stedenbouwkundige hoofdlijnen uitgewerkt. De nadere ruimtelijke randvoorwaarden zullen in een later stadium worden opgesteld. VAC Wonen Venlo zal uw plannen in een later stadium, wanneer deze voldoende concreet zijn, toetsen aan levensloopbestendigheid en goed leefcomfort.
- Anderszins sprake van goede ruimtelijke ordening. U dient dit onderdeel in de Ruimtelijke onderbouwing bij het Omgevingsplan verder te onderzoeken en onderbouwen.

Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit
De stedenbouwkundige hoofdopzet is in vooroverleg besproken met onze stedenbouwkundige. Hierbij is de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) ook betrokken geweest. Beiden kunnen zich vinden in de stedenbouwkundige hoofdopzet, zoals opgenomen in de gebiedsvisie 'Versterken, verbinden, vergroenen' (Figuur 3: Visiekaart november 2021). De bebouwing op Baarlosestraat 7-7A wordt verder naar achter gesitueerd dan de oorspronkelijke bebouwing, hierdoor ontstaat er meer ruimte en plek voor groen aan deze zijde. Ook ontstaat hierdoor ruimte om de hoogte in te gaan. Dat 3 lagen met een kap ook kunnen passen in een dorpse omgeving tonen de referentiebeelden uit de gebiedsvisie. De verticale verdeling in het gevelbeeld zorgt ervoor dat de massa wordt opgeknipt en minder volumineus oogt. Uiteraard is goede architectonische kwaliteit hierbij belangrijk. Daarom zullen nadere ruimtelijke en architectonische randvoorwaarden in een later stadium in overleg met u en de commissie worden opgesteld.

Commerciële ruimten
In het plan zijn 4 commerciële zaken (horeca/detailhandel) opgenomen. Hiervan is nog niet aangetoond dat hier ook daadwerkelijk behoefte aan is. Of zelfs al een specifieke invulling voor is gevonden. Het toevoegen van de commerciële zaken zorgt voor een echt "Laefplein". Hier moet echter geen leegstand ontstaan, anders zorgt dit voor een averechts resultaat. Bij de definitieve planvorming moet het aantal woningen en commerciële ruimten verder uitgewerkt worden, waarbij ook de

haalbaarheid van de invulling van deze commerciële ruimten moet worden aangetoond. Daarnaast zal in de omgevingsdialoog ook aandacht geschonken moeten worden aan de wenselijkheid van de combinatie wonen en horeca.

Parkeren
Zoals in de gebiedsvisie ook is beschreven stijgt de parkeerbehoefte in het plangebied door het toevoegen van de nieuwe functies. Op dit moment zijn er niet voldoende parkeerplekken op eigen terrein om deze behoefte op te vangen. Volgens onze nota parkeernormen kan een parkeerbehoefteonderzoek uitwijzen of deze extra behoefte in de nabije omgeving opgevangen kan worden. Dit onderzoek is dan ook een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat er geen oplossing in de nabije omgeving is, heeft dit ook zijn uitwerking op de stedenbouwkundige opzet, de woningaantallen, oppervlakte commerciële ruimten en de inrichting van de openbare ruimte. Voorop moet staan dat het Laefplein een kwalitatieve verblijfsruimte wordt en niet wordt ingevuld als parkeerplaats.

Geluid
Het realiseren van het Laefplein en het bouwen van de woningen is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Op het Laefplein zullen activiteiten plaatsvinden die zorgen voor reuring, dit is immers inherent aan de beleving welke het plan als doel heeft te bereiken. Denk daarbij aan geluid vanuit de ondergelegen horecazaken, de terrassen en ook eventuele evenementen die enkele keren per jaar plaats zullen vinden. Bij toevoeging van de woningen dient rekening gehouden te worden met deze horeca. Deze activiteiten zorgen namelijk voor een geluidsbelasting op de woningen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de inrichting van de functies verder uitgewerkt moeten worden. Ook zal de bijbehorende geluidsbelasting moeten worden onderzocht. Wanneer blijkt dat het binnen geluidsniveau niet kan voldoen aan de daarvoor geldende eisen, zullen geluidwerende voorzieningen moeten worden getroffen bij de bouw van de woningen.

Inrichting van het openbare gebied: het Laefplein
In uw aanvraag principeverzoek vraagt u ook onze instemming met de inrichting van het openbaar gebied door en voor rekening van de gemeente. Wij staan achter de ambitie van het dorp om een Laefplein te creëren en de plek toekomstbestendig te maken. Om deze ambitie te kunnen realiseren is het inrichten van de openbare ruimte van belang. Het voorstel is dan ook dat wij de schone grond voor een symbolisch bedrag kopen en het nieuwe openbare gebied inrichten samen met het dorp. We zullen een voorstel voor de raad voorbereiden voor een voorbereidingskrediet voor de ontwerpfase. Het is aan de raad om daarover een besluit te nemen.

Communicatie met uw omgeving
Het is belangrijk om in een vroeg stadium uw ideeën te delen met uw omgeving en reacties van uw omgeving op te halen. Zo krijgt u snel een beeld over hoe buurtbewoners tegenover uw plannen staan. U kunt op verschillende manieren met uw omgeving in gesprek gaan. Een voorbeeld is een individueel gesprek of een informatieavond.

Twijfelt u over de aanpak, weet u niet wie u moet benaderen of loopt het contact niet zoals u gewenst of verwacht had? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Bij het toelichten van het principestandpunt van de gemeente kunnen wij desgewenst een rol vervullen. Wij denken graag met u mee. Goed overleg vooraf kan mogelijke pijnpunten bij buurtbewoners wegnemen en juridische procedures voorkomen.

De gemeente zelf communiceert dit principestandpunt actief met de gemeenteraad.

Status
Wij merken uitdrukkelijk op dat de medewerking in beginsel wordt verleend. Dit betekent dat wij bij een definitief oordeel de aanvraag kunnen weigeren. Deze brief heeft geen rechtsgevolgen en moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat.

Mocht u desondanks een besluit willen ontvangen waartegen u bezwaar kunt indienen, dan dient u een formele aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning of een partiële herziening van het bestemmingsplan aan te vragen.

Inwerkingtreding Omgevingswet en gevolgen voor aanvragen
Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Met de invoering van de Omgevingswet verandert er procedureel en inhoudelijk een groot aantal belangrijke zaken in het ruimtelijke domein. De Omgevingswet vervangt ruimtelijke instrumenten die we nu kennen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen, door een omgevingsvisie respectievelijk een omgevingsplan. Deze nieuwe instrumenten vragen een andere benaderingswijze en een andere manier van werken. Deze verandering heeft ook gevolgen voor het in behandeling nemen van initiatieven als het uwe, die niet in het bestemmingsplan passen en waarvoor u dit principeverzoek heeft ingediend. Omdat het werken onder en met de Omgevingswet niet alleen voor u maar ook voor ons het nodige betekent, gaan we vanaf 1 juli 2022 al voorsorteren op de nieuwe manier van werken.

Wat betekent dit concreet voor u?

Omgevingsvergunningen
Als u voor uw initiatief een omgevingsvergunning nodig heeft, dan kunt u deze tot en met 31 december 2022 aanvragen. Wij handelen uw aanvraag ook na 1 januari 2023 dan af volgens het 'oude recht', dus de wetten en regels (zoals bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die we op dit moment nog hebben. Aan de behandeling en afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning verandert er dus eigenlijk niets.

Bestemmingsplannen en wijzigingsplannen
Als voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig is, dan kunnen we deze alleen onder het 'oude recht' en dus volgens de huidige werkwijze afhandelen als we uiterlijk 31 december 2022 een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-wijzigingsplan ter inzage leggen. Het voorbereiden van een dergelijk ontwerp neemt in onze ervaring gemiddeld genomen tot 6 maanden in beslag. Anders gezegd: uw aanvraag voor een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet vóór 1 juli 2022 bij ons binnen zijn om nog op de huidige, 'oude vertrouwde' manier afgehandeld te kunnen worden (op voorwaarde dat uw aanvraag inhoudelijk volledig en compleet is).

Omgevingsplannen
Als voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig is maar u kiest ervoor om uw aanvraag na 1 juli 2022 in te dienen, dan handelen wij die af volgens de Omgevingswet. Dat betekent dus dat uw initiatief de vorm van het omgevingsplan aanneemt en pas na 1 januari 2023 in ontwerp ter inzage wordt gelegd. De inhoudelijke veranderingen die de omschakeling naar de Omgevingswet voor uw initiatief met zich meebrengt, bekijken wij samen met u op het moment dat wij uw aanvraag in behandeling nemen.

Wat als u een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig heeft, maar 1 juli 2022 niet haalt?
Als u voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig heeft, maar het lukt u niet vóór 1 juli 2022 een aanvraag daarvoor in te dienen, dan kunt u in overleg met de gemeente bekijken of het voor uw initiatief mogelijk is om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking aan te vragen. In formele taal is dat een aanvraag op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zoals we hierboven al hebben toegelicht, kunt u een omgevingsvergunning tot en met 31 december 2022 aanvragen als u uw ontwikkeling nog onder de 'oude' op dit moment nog geldende regels mogelijk wil maken.

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen vragen wij u, als u naar aanleiding van dit principestandpunt aan de slag wil met het verder mogelijk maken van uw initiatief, in overleg met ons te kijken wat in uw geval verstandig is om te doen.

Tot slot: als de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt nog gaat veranderen, dan verschuiven de data waarop wij van werkwijze gaan veranderen, overeenkomstig mee.

Waarschuwing
Ongeacht het vervolg (omgevingsvergunning of omgevingsplan) is altijd een formeel-inhoudelijke invulling van het begrip goede omgevingskwaliteit noodzakelijk. De invulling moet voldoen aan wettelijke eisen en gaat dus een forse stap verder dan de gegevens die u in het kader van uw principeverzoek heeft aangeleverd. De genoemde formeel-inhoudelijke invulling kan aldus leiden tot een heroverweging van dit principestandpunt, wat concreet kan betekenen dat we formele medewerking in de vorm van omgevingsvergunning of omgevingsplan alsnog weigeren.

Kostenverhaal
Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel ruimtelijke ordening of omgevingsplan bent u leges verschuldigd. U vindt het legesbedrag vindt u in de tarieventabel behorende bij de legesverordening. U kunt deze raadplegen via onze website (www.peelenmaas.nl). Het kan echter ook zijn dat we een zogenaamde anterieure overeenkomst met u sluiten. We zijn namelijk in bepaalde gevallen verplicht om alle kosten die we maken voor de ruimtelijke realisatie van uw initiatief, bij u in rekening te brengen. Pas nadat de overeenkomst is ondertekend nemen we uw aanvraag omgevingsvergunning of omgevingsplan in behandeling. Als het tot een anterieure overeenkomst komt, brengen we geen leges voor het onderwerp ruimtelijke ordening meer in rekening.

Financieel nadeel/schade
De omgevingsvergunning of het omgevingsplan maken iets mogelijk dat eerder nog niet kon, namelijk de door u gewenste en in dit principeverzoek behandelde ontwikkeling. De ontwikkeling kan financieel nadeel/schade bij anderen veroorzaken. Dan moet u denken aan bijvoorbeeld het minder waard worden van een of meer woningen. Omdat de ontwikkeling die u wenst budgettair neutraal voor de gemeente Peel en Maas moet blijven, sluiten we met u een overeenkomst op grond waarvan eventuele financiële nadelen/schade bij derden voor uw rekening komt. Als we met u een anterieure overeenkomst sluiten (zie hiervoor), dan krijgt dit onderwerp daarin een plaats en komt er geen aparte overeenkomst betreffende financieel nadeel/schade.

Vragen?
Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met [redacted] via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via [redacted]

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,
namens dezen,

[redacted]
Teammanager Omgevingsontwikkeling