

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 maart 2021

Voorstel : 2021-012

Zaaknummer : 1894/2019/2140894

Documentnummer : 1894/2020/2325906

Datum collegebesluit : 8 februari 2021

Onderwerp

Vaststellen van het 'Bestemmingsplan Dorpsstraat-Kurversweg Meijel' en maximaal € 50.000 beschikbaar te stellen uit de reserve herstructureringsfonds

Openbaarheid

Het raadsvoorstel is openbaar.

Voorstel:

Te besluiten om:

- 1 Het "Bestemmingsplan Dorpsstraat-Kurversweg Meijel", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0235-VG01 vast te stellen;
- 2 Maximaal € 50.000 beschikbaar te stellen uit de reserve herstructureringsfonds als bijdrage voor de sanering van de locatie;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

Inleiding

Op 26 februari 2019 is in principe medewerking verleend voor de herontwikkeling van het voormalig pand Jaspers in Meijel. Een pand wat in de Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen is aangeduid als herontwikkelingslocatie. Het verzoek betrof daarbij concreet:

- Planologisch legaliseren van de huisvesting van maximaal 12 tijdelijke arbeidskrachten op de verdieping;
- Realiseren van 6 woningen op het achterliggend terrein, waarvan 3 voor senioren en 3 voor starters.

Daarnaast zou door dit plan:

- Esthetisch het bestaande pand worden aangepakt;
- Het magazijn van de kringloopwinkel worden verkleind.

Nadat het positief principestandpunt is verleend heeft de initiatiefnemer de esthetische kwaliteit van de kringloopwinkel direct verbeterd. Ook is de vervolgpcedure opgestart om het planvoornemen mogelijk te maken en zijn gesprekken gevoerd in de omgeving om het planvoornemen toe te lichten.

Omdat de ontwikkeling is gelegen op een Herontwikkelingslocatie, kan aanspraak worden gemaakt op het Fonds Herstructurering. Een bijdrage van € 50.000 wordt verzocht beschikbaar te stellen. Deze bijdrage staat gelijk aan de saneringskosten van de te her ontwikkelen locatie.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 22 oktober 2020 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

- Herontwikkeling van een verloederd pand in de kern Meijel;
- Voorzien in woningen naar de kwaliteit en doelgroep, waar Meijel om vraagt;
- Juridisch regelen van de huisvesting arbeidskrachten;
- De locatie herstructureren, zodat de ruimtelijke kwaliteit op dit stuk van de Dorpsstraat verbetert.

Argumenten

1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*
De locatie Dorpsstraat 26 te Meijel ligt in het bestemmingsplan 'Kern Meijel' en heeft de bestemming 'Gemengd'.
Artikel 9.1 van dit bestemmingsplan stelt dat wonen ter plaatse is toegestaan, echter stelt artikel 9.4.1 onder f vervolgens dat Woningsplitsing niet is toegestaan. De combinatie van deze artikelen maakt dat de bestaande woningen zijn toegestaan, maar het oprichten van nieuwe woningen in strijd is met het vigerend bestemmingsplan.

Het oprichten van zes nieuwe woningen is dus uitgesloten, net als het huisvesten van maximaal 12 tijdelijke arbeidskrachten. Het verzoek is daarom niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan zijn ook geen binnenplanse afwijkingen opgenomen, waarmee we het verzoek mogelijk kunnen maken.

Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

1.2 *Het sluit aan op doelstellingen uit de Kaderstelling Ruimte en Economie*
Gemeente Peel en Maas heeft de doelstellingen op ruimtelijk en economische niveau verankerd in de Kaderstelling Ruimte en Economie.

In Programma 1 Vitale leefomgeving, stellen we in programmadoel 1 dat we initiatieven faciliteren die een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van leegstand en daarmee aan de vitaliteit van onze kernen.

Specifiek voor "wonen" is programmadoel 6 geformuleerd. We werken samen met de samenleving aan een woningbestand duurzaam in balans. Dit doen we concreet door de juiste woning met het juiste aantal en op de juiste plek te realiseren. Op die manier brengen we, met het oog op morgen en in samenwerking met gemeenschappen en overige betrokkenen, vraag en aanbod kwalitatief in overeenstemming.

In Programma 4 Economie, stimuleren we met programmadoel 2 dat er een goede afstemming van de vraag en aanbod van arbeidskrachten, zowel kwalitatief als kwantitatief op alle beroepsniveaus komt.

1.3 Huidig planvoornemen sluit aan op de doelstellingen uit de Kaderstelling.
Het plan sluit aan op doelstellingen uit de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen
Ten aanzien van "wonen" zijn in de structuurvisie beleidsuitspraken gemaakt:

- Woningbouw vindt primair plaats in de kernen;
- Elke kern mag minimaal bouwen voor de eigen behoefte. Daarnaast is er ruimte voor maatwerk, zeker bij initiatieven uit de kernen zelf. In leef- en centrumdorpen is (beperkte) extra groei mogelijk;
- Stimuleren van levensloopbestendig en duurzaam bouwen;
- Belangrijkste doelgroepen zijn starters en ouderen;
- Stimuleren van kwalitatief goede huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en woonurgenten.

Het initiatief is gelegen ter plaatse van een herontwikkelingslocatie als gesteld in de Structuurvisie en het plan past binnen de beleidsuitspraken. Hiermee kan dus worden

- geconcludeerd dat dit plan aansluit op de doelstellingen uit de Structuurvisie.
- 1.4 *Het plan sluit aan op de visie van het dorp Meijel*
Het plan draagt bij aan het profileren van Meijel als Peeldorp, doordat het gebouw aan de Dorpsstraat wordt opgeknapt in lijn met de esthetische doelen van het dorp. Ook wordt in de openbare ruimte referentie gemaakt naar De Peel, door het aanleggen van “knuppelpaadjes”, zoals ook is gedaan in de openbare ruimte bij parkeerplaats Tomveld.
- De legalisatie van de huisvesting is besproken met het Dorpsoverleg Meijel, waarbij is gesteld dat huisvesting van arbeidskrachten op deze locatie geen afbreuk doet aan de kwaliteiten in het dorp.
- 1.5 *Het plan past binnen de beleidsregel Woningbouwverzoeken*
In de beleidsregel woningbouwverzoeken heeft het college bepaald dat in principe geen medewerking wordt verleend aan het toevoegen van extra woningen op locaties die niet zijn voorzien van de juiste bestemming. In een aantal situaties wordt op deze hoofdregel een uitzondering gemaakt, zoals de ontwikkeling van woningen met een maatschappelijke meerwaarde. Artikel 6 uit de beleidsregel stelt dat de ontwikkeling moet voldoen aan de volgende vier principes:
1. Juiste plek: in de kern en op een locatie waar het bijdraagt aan de leefbaarheid (door leegstand herin te vullen) en de ruimtelijke structuur (door het herstructureren van het lint tussen winkelgebied en woonomgeving).
 2. Juiste type: het plan is gericht op een goede balans van wat maatschappelijk noodzakelijk is (ouderen, starters en arbeidsmigranten).
 3. Juiste kwaliteit: dorps, duurzaam, levensloopbestendig. De ontwikkeling verbetert kwalitatief het woongebied door het aanpakken van het vervallen / leegstaande winkelpand. Daarbij zijn de 6 levensloopbestendige appartementen zo vormgegeven dat deze een goede overgang vormen tussen de bouwstijl aan de Dorpsstraat en de bouwstijl van de woningen aan de Kurversweg. Qua maat en schaal blijft met de ontwikkeling het dorps karakter bestaan
 4. Anderszins sprake van goede ruimtelijke ordening. Zoals blijkt uit de toelichting en onderzoeken is er sprake van goede ruimtelijke ordening.
- Het plan past daarmee binnen de voorwaarden uit de beleidsregel.
- 1.6 *Dit plan is een pijlpijnplan, waardoor de huisvesting van de arbeidskrachten nog ter besluitvorming kan worden voorgelegd*
Op 26 februari 2019 is in principe medewerking verleend door het college en op 11 december 2019 is het bestemmingsplan ingediend om de ontwikkeling mogelijk te maken.
- Eind juni 2020 is besloten geen procedures ten behoeve van de huisvesting tijdelijke arbeidskrachten meer in procedure te nemen. Gezien dit plan voorafgaand aan dat besluit was ingediend, betreft dit een pijlpijnplan, en is de stop op dit plan niet van toepassing. Het plan kan derhalve ter besluitvorming worden voorgelegd.
- 1.7 *Het plan past binnen het beleid Huisvesting tijdelijke Arbeidskrachten*
Het planvoornemen voldoet aan de minimale huisvestingsnormen zoals gesteld in het beleid. Daarnaast is een Maatschappelijke bijdrage opgesteld door de initiatiefnemer, welke ambtelijk akkoord is bevonden. Gesprekken met de contactfunctionaris verloopt voorspoedig en de aanvraag voor de exploitatievergunning is opgestart.
- Er is sprake van goed huisvaderschap. Het plan past daardoor binnen het beleid.
- 1.8 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg*
De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever

geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.

Onderhavig plan is aangeboden aan de Provincie, welke akkoord is met onderhavig bestemmingsplan.

- 1.9 *Belanghebbenden zijn geïnformeerd over de ontwikkeling*
Naast het publiceren in de Staatscourant heeft de aanvrager de directe omgeving geïnformeerd over het planvoornemen. Daarnaast is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omgeving, waarvan verslaglegging i.v.m. de AVG als niet openbare bijlage met de raad wordt gedeeld.
- 1.10 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*
Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijke een zienswijze kan indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- 2.1 *De locatie is een herstructureringslocatie*
Het initiatief is gelegen ter plaatse van een herontwikkelingslocatie als gesteld in de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen. Hierdoor kan, indien noodzakelijk, aanspraak worden gemaakt op het herstructureringsfonds.
- 2.2 *Uw raad kan een bijdrage uit de reserve herstructureringsfonds beschikbaar stellen*
De gemeenteraad is bevoegd gezag om een bijdrage vanuit de reserve herstructureringsfonds beschikbaar te stellen. In onderhavig voorstel is de bijdrage beperkt tot de begrote saneringskosten van € 50.000,-. Dit ligt in lijn met de bijdragen aan andere herontwikkelingen (gemeentelijke bijdrage is maximaal de saneringskosten).
- 3.1 *Kostenverhaal vindt anterieur plaats*
Om de kosten te verhalen is een anterieure overeenkomst gesloten. Naast financiële bepalingen is hierin ook de bijdrage vanuit het herstructureringsfonds, de planschade afwenteling, de afdracht in het parkeerfonds, de sloopverplichtingen, de voorzienbaarheid en de realisatie- en onderhoudsverplichtingen van de openbare ruimte opgenomen.
- Het, door de gemeente, ondertekenen van de anterieure overeenkomst vindt pas plaats nadat de gemeenteraad akkoord gaat met het beschikbaar stellen van de bijdrage uit het Herstructureringsfonds.

Financiën

Kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst.

Daarnaast wordt voorgesteld een bijdrage van maximaal € 50.000,- te verstrekken ter hoogte van de saneringskosten voor de locatie. Deze bijdrage wordt gedekt uit de reserve herstructureringsfonds.

Juridische afwegingen

In de anterieure overeenkomst zijn verschillende juridische onderdelen afgedekt, zie argument 3.1.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de initiatiefnemer besproken met omwonenden, verslaglegging is opgenomen;

- Het plan is door de initiatiefnemer besproken met het dorpsoverleg. Het dorpsoverleg neemt een positief standpunt in ten opzichte van de ontwikkeling;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

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

Behandelend portefeuillehouder: Rob Wanten

Bijlage(n):

- Verbeelding
- Toelichting
- Regels
- Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Aeriusberekening
- Geohydrologisch onderzoek
- Verkennend bodemonderzoek
- Ecologisch onderzoek
- Maatschappelijke bijdrage
- Tekening infiltratie
- Advies Provincie
- Brief standpunt college Principeverzoek

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:

- Anterieure overeenkomst met bijlagen
- Omgevingsdialoog deel 1
- Omgevingsdialoog deel 2
- Investeringsraming - voormalig pand Jaspers te Meijel