

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 20 april 2021

Voorstel: 2021-020

Zaaknummer: 1894/2020/2261864

Documentnummer: 1894/2021/2347785

Datum collegebesluit: 22 februari 2021

## Onderwerp

Vaststellen 'Bestemmingsplan De Groene Pijl Beringe' ten behoeve van de bouw van in totaal 12 starters- en levensloopbestendige woningen

## Openbaarheid

Het raadsvoorstel is openbaar.

## Voorstel

Te besluiten om:

- 1 De ingekomen zienswijze niet ontvankelijk te verklaren
- 2 Vast te stellen het "Bestemmingsplan De Groene Pijl Beringe", IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0234-VG01;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro.

## Inleiding

Eind 2018 hebben enkele initiatiefnemers uit Beringe gevraagd of de gemeente mee wil denken in het ontwikkelen van een aantal starterswoningen in Beringe. Na een gezamenlijke verkenning van mogelijke woningbouwlocaties is een locatie achter de kerk in Beringe de beste en meest kansrijke plek gebleken. In de raadsvergadering van 14 april 2020 heeft uw raad ingestemd met de nadere uitwerking van dit initiatief en de grondexploitatie vastgesteld. De gekozen locatie is een uitbreiding op een eerder gerealiseerd woningbouwplan genaamd 'Achter de Kerk'. Bij de ontwikkeling van dit plan is al gesproken over een mogelijke (kleine) uitbreiding aan deze zijde van Beringe. Het initiatief heeft de naam 'De Groene Pijl' gekregen. Vanuit de kern was met name vraag naar levensloopbestendige en starterswoningen. Deze behoefte blijkt ook uit het in 2019 uitgevoerde gemeentelijke woonbehoefteonderzoek. Tezamen met de initiatiefnemers is het plan verder ontwikkeld en heeft afstemming plaatsgevonden met de omwonenden. De coöperatie Steingood Beringe is van begin af aan intensief betrokken bij de voorbereiding van dit plan en de contacten met de kandidaat kopers. Voor alle kavels zijn inmiddels serieuze kandidaten. Zij zijn inmiddels aan de slag gegaan met het ontwerpen van hun woningen en op basis daarvan hebben zij de keuze gemaakt voor een bepaalde kavel. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch kader voor de bouw van maximaal 12 grondgebonden woningen waarvan ten minste de helft is bedoeld voor starters en de overige kavels voor de bouw van levensloopbestendige woningen.

## Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een kader gecreëerd op basis waarvan te zijner tijd omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en het gebruik gereguleerd.

## Argumenten

- 1.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure.*  
De locatie is gesitueerd aan het verlengde van de Bèr Vullingsstraat Beringe en ligt deels in het bestemmingsplan kernen Beringe, Grashoek, Koningslust en Egchel en deels in het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas. In de geldende bestemmingsplannen zijn geen bepalingen opgenomen welke het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is derhalve noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.
- 1.2 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*  
Zoals blijkt uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor het creëren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het te realiseren woongebied. Omdat de locatie is gelegen binnen de invloedssfeer van de Noorderbaan is wel een Besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï noodzakelijk omdat de gevelbelasting van de woningen de voorkeurswaarde overschrijdt. De procedure hiervoor is tegelijkertijd opgestart met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Ook hiertegen zijn geen zienswijzen ingebracht
- 1.3 *De ontwikkeling sluit aan bij het woningmarktonderzoek.*  
Starters en senioren worden in het woningmarktonderzoek genoemd als doelgroep voor toekomstige ontwikkelingen. De initiatiefnemers zijn onder andere jongeren die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Daarnaast zijn er tevens senioren die in dit plan kans zien om een levensloopbestendige woning te realiseren. Al eerder is er een dergelijk initiatief vanuit jongeren in Beringe gerealiseerd. De dorpscoöperatie Steingood vindt de ontwikkeling en locatie passend voor Beringe
- 1.4 *De locatie sluit aan bij de structuurvisie van Beringe.*  
In de structuurvisie 'kleine kernen en bedrijventerreinen' is de locatie aangeduid als zoekgebied voor wonen. De plangrenzen zijn daarin indicatief aangegeven. Bij een daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied worden de uiteindelijke plangrenzen afgewogen en bepaald.
- 1.5 *De provincie heeft gemeenten opgeroepen een versnelling aan te brengen in de realisatie van woningbouwplannen voor specifieke groepen.*  
In een brief van november 2019 heeft de provincie de gemeenten nadrukkelijk gevraagd om snel plannen te maken voor specifieke doelgroepen zoals senioren, starters en nieuwe Limburgers. Het is o.a. aan gemeenten de ruimte op te zoeken om de gewenste inhaalslag voor passende en betaalbare woningen voor deze doelgroepen te realiseren. Het nu voorliggende plan voldoet aan deze vraag.
- 1.6 *Het initiatief is in overeenstemming met de kaderstelling .*  
De bouw van de woningen is in overeenstemming met programmadoel 6 en de uitvoeringsafspraken 6.1 en 6.2 uit de kaderstelling thema's Ruimte en Economie. 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. Er wordt daarmee uitvoering gegeven aan de vastgestelde Regionale structuurvisie Wonen en de beleidsnota "Vitaal wonen" welke nota een uitwerking vormt van de voornoemde kaderstelling. Voor het plan ligt de nadruk op de bouw van woningen voor starters en senioren.
- 1.7 *Er zijn binnen de wettelijke termijn van ter inzage legging geen zienswijzen ingediend*  
Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 18 december 2020 tot en met 29 januari 2021. Binnen deze termijn is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Na de termijn is wel een brief ontvangen waarbij bezwaar wordt gemaakt tegen de vaststelling van het

- bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende “zienswijzennota” waarin een reactie wordt gegeven op deze brief.
- 2.1 *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 voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Zowel Gedeputeerde Staten als ook het Waterschap hebben te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

### **Financiën**

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De kosten van de planologische procedure zijn opgenomen in de exploitatieopzet van dit plan.

### **Juridische afwegingen**

De ontwikkeling van het woongebied betreft een gemeentelijke exploitatie die in nauwe samenwerking met het dorp Beringe tot stand is gekomen. De grondexploitatie laat zien dat een budget neutrale ontwikkeling mogelijk is. Daarbij zijn risico's ingeschat en financieel gedekt

### **Communicatie**

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het vastgestelde 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):**

- Rapport toelichting bestemmingsplan inclusief bijlagen
- Rapport regels bestemmingsplan
- Tekening verbeelding bestemmingsplan
- Quicksan natuurwetgeving (Faunaconsult)
- Verkennend bodem- en infiltratieonderzoek Bèr Vullingsstraat
- Rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Advies archeologie
- Nota zienswijzen

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:

- Bezwaarschrift tegen vaststelling bestemmingsplan