gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Dorpsoverleg Maasbree
T.a.v. dhr. Theo Cox

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

Contactpersoon
[redacted]

Datum 27 juli 2021

Zaak 1894/2021/2423227
Document 1894/2021/2432636
Uw kenmerk
Onderwerp Gebiedsvisie Laefplein Maasbree

Geachte heer Cox,

Op 25 juni j.l. hebben wij de gebiedsvisie Laefplein Maasbree ontvangen. Deze gebiedsvisie is een onderdeel van de concept-toekomstvisie ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ die na de zomer nog verder met het dorp besproken zal worden. Het idee is om een bruisend horecaplein met ruimte voor terrassen te realiseren nabij café De Pool en De Vermaekerij. Op 8 juni j.l. hebben wij als college een presentatie gekregen over de gebiedsvisie. U heeft aangegeven dat het dorp zich zorgen maakt over dit rommelige en stenige gebied waar ongewenste leegstand en verpaupering op de loer ligt. Het stedenbouwkundige beeld dat gepresenteerd is moet zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied dat bijdraagt aan de Hartlijn van Maasbree. Aan het einde van de presentatie heeft u als dorpsoverleg en stakeholders een aantal vragen aan ons gesteld. Via deze brief zullen we achtereenvolgens antwoord geven op de door u gestelde vragen.

1. ***Onderschrijft het college de stelling van het dorpsoverleg dat deze omgeving aangepakt moet worden?***

Wij zijn met u van mening dat deze omgeving aangepakt moet worden. Op dit moment is het gebied zeer rommelig en vertoont geen samenhang. Er is sprake van ongewenste leegstand. De mogelijkheid en vorm voor terrassen van de bestaande horeca is niet ideaal en het is een hele stenige omgeving. Er is geen sprake van een prettig en aantrekkelijk verblijfsgebied. Het betreft een belangrijke plek in het dorp waar herinvulling en herinrichting wenselijk is om de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp op peil te houden. Daarbij vinden we het van belang dat de verschillende deelplannen in samenhang ontwikkeld worden als voortvloeisel uit een gedragen toekomstvisie.

2. ***Kan het college instemmen met het beoogde stedenbouwkundige beeld?***

Wij vinden het heel positief dat de ontwikkelwensen van stakeholders in de visie zijn opgenomen. Daardoor wordt samenhang in het ontwerp van het Laefplein op zowel gebouw- als inrichtingsniveau bereikt. Er is bereidheid tussen de verschillende partijen om in samenhang te ontwikkelen, wat een boost en kwaliteitsslag voor het gebied kan geven. We kunnen ons vinden in de ambitie en de hoofdlijnen van de gebiedsvisie. We zien de gebiedsvisie niet als een blauwdruk, maar als een beeld op hoofdlijnen dat met verschillende partijen verder onderzocht en uitgewerkt moet worden. Dit betreft onderstaande zaken.

Wonen
In totaal worden er 34 woningen in het hele plangebied toegevoegd. Wij vinden het wenselijk dat de beperkte woningbouwbehoefte die er in Maasbree is, wordt ingevuld op herstructurerings-plekken zoals de locaties Werts en Gommans. De locatie de Pool is daarentegen toekomstbestendig en het heeft daarom geen directe meerwaarde om hier in dit stadium woningen toe te voegen. We concluderen dat het aantal woningen een dusdanige claim op het gebied legt, dat andere opgaves (parkeren en groen) in de knel komen. Wat ons betreft zou overwogen moeten worden om het aantal woningen te verminderen. Waar wij verder een vraagteken bij plaatsen is of de doelgroep senioren goed te combineren is met de ambitie en het beeld van een horecaplein wat in de toekomstvisie is geopperd.

Verkeer en parkeren
De Dorpstraat is een belangrijke verkeersader door het dorp. Het aantal weggebruikers zal niet verminderen. We kunnen ons voorstellen dat de Dorpstraat heringericht wordt, maar er zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar de effecten op de omliggende straten. De weg voor de kerk is ook enkele jaren geleden heringericht, waarbij de auto te gast is. Het is goed om de ervaringen in het dorp hieromtrent te bespreken en te evalueren. Voor ontwerpen met shared space moet in elk geval een goede verkeerskundige analyse worden uitgevoerd.
Voor wat betreft het parkeren is het uitgangspunt dat het op eigen terrein geregeld wordt. Feitelijk kan geconcludeerd worden dat er onvoldoende parkeergelegenheid is. We raden aan om een parkeerdrukmeting te laten uitvoeren waaruit blijkt dat de parkeertekorten in de openbare ruimte opgelost kunnen worden. En zoals reeds genoemd, zal overwogen moeten worden om het aantal woningen op de locaties Werts en Gommans naar beneden bij te stellen, zodat parkeren op eigen terrein haalbaar is.

Groen en water
Bij een nieuwe inrichting is vergroening zeer wenselijk. Er zal een plan ontwikkeld moeten worden voor een groene inrichting waarbij de klimaat- en duurzaamheidsopgaven op een goede manier vertaald worden.

Stedenbouw
De stedenbouwkundige visie is een goede basis om verder uit te werken. Daarbij moet de kwaliteit van het gebied met de opgaven die daarbij horen, voorop staan. Zoals hierboven reeds geconstateerd legt het aantal nieuw te realiseren woningen een dusdanige claim op het gebied dat andere opgaves niet gehaald worden. Daarin zullen keuzes gemaakt moeten worden. Ook is de inpassing van de te behouden woning een aandachtspunt. Voor de architectuur is een dorpse uitstraling een uitgangspunt. We stellen voor om een gesprek te organiseren met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit waarin de aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie besproken kunnen worden.

3. *Het stedenbouwkundig beeld behelst ook veel openbaar gebied. Deelt het college dat aanpak van het openbaar gebied gewenst is?*

Het geeft een meerwaarde voor de Hartlijn en de aanwezige functies in het gebied als het openbaar gebied aangepakt wordt. Het plein kan gezien worden als het cement tussen de deellocaties. De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied en kan samen met het dorp de regie nemen voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte, mits er breed draagvlak in het dorp is voor deze ontwikkeling. Draagvlak is essentieel voor de verdere haalbaarheid en besluitvorming over deze gebiedsontwikkeling. Er zijn weliswaar recent (juli 2021) artikelen gepubliceerd over de Hartlijn en het Laefplein, waarbij bewoners uitgenodigd worden te reageren. De toekomstvisie en de gebiedsvisie zijn echter nog niet breed besproken in het dorp. Het gaat hier om een dusdanige strategische plek en om een dusdanige investering, dat het duidelijk moet zijn dat dit plan in volle omvang door het dorp omarmd wordt.

4. Locatie Ewalds is te koop. Deelt het college de mening dat de locatie nu meegenomen zou moeten worden?

De locatie Ewalds is met de huidige plannen van belang voor de oplossing van de parkeeropgave. We zien in deze gebiedsontwikkeling echter geen rol weggelegd voor de gemeente in de verwerving van de locatie Ewalds omdat de bestemming uiteindelijk ingezet wordt voor reguliere woningbouw en bijbehorende parkeervoorzieningen.

5. ***Het dorpsoverleg vraagt het college om medewerking met name in financiële zin. Dorpsoverleg verwacht dat het project kansrijk zou kunnen zijn voor een KLC subsidie en/of uit het regionale woningbouwfonds.***

Op dit moment kunnen we nog geen toezeggingen doen over de mate waarin we een financiële bijdrage leveren aan deze gebiedsontwikkeling. Enerzijds is er een verdere verdieping/uitwerking nodig van de plannen voor het Laefplein en anderzijds is er een doorkijk nodig naar wat er in Maasbree allemaal op stapel staat. Een breed gedragen toekomstvisie kan die doorkijk geven. Voor wat betreft de openbare ruimte zijn wij eigenaar en willen we, indien de gemeenschap achter dit plan staat, samen met het dorp de regie nemen om de plannen verder uit te werken. Als blijkt dat er een totaalplan haalbaar is waarin alle opgaves tot z'n recht komen, dan zal de gemeenteraad uiteindelijk besluiten over een financiële bijdrage. Zij zullen dit bezien in het totaal van de ontwikkelingen van Maasbree en rekening houdend met een toekomstvisie waar Maasbree achter staat. Daarbij merken we op dat wij geen panden gaan aankopen of financiële bijdrages leveren voor herontwikkelingsplannen met reguliere woningen. Het is aan initiatiefnemers om een compleet, haalbaar en kwalitatief goed plan in te dienen.
De voorgestelde provinciale subsidie is suggestief en bedraagt ook altijd maximaal 50% van het te investeren bedrag. Bij de gesprekken met de provincie over de eerstvolgende tranche van de KLC subsidie zullen we deze plannen meenemen. Op voorhand kunnen we geen enkele rekening houden met een te verkrijgen subsidie. Sterker nog, we achten de kans klein dat we hiervoor in een eerstvolgende tranche in aanmerking komen.

Tot slot.
Wij hebben begrepen dat de toekomstvisie 'Versterken, verbinden, vergroenen' en de ambities voor het Laefplein na de zomervakantie in het dorp besproken worden. We horen graag terug hoe deze plannen ontvangen zijn. Aansluitend gaat het college graag verder in overleg over deze gebiedsvisie.

Heeft u vragen?
Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact met mij op. Ik ben bereikbaar via telefoonnummer (077) 306 66 66. U kunt ook een e-mail sturen naar:
[redacted]

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

[redacted]

de gemeentesecretaris/directeur,

L.P.H. Breukers

[redacted]

de burgemeester,

W.J.G. Delissen-van Tongerlo