

Ontwerpbestemmingsplan

Studio's aan de Venakker in Meijel

Gemeente Peel en Maas

Ontwerpbestemmingsplan

Studio's aan de Venakker in Meijel

Gemeente Peel en Maas

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

24 juli 2014

Projectgegevens:

TOE01-0252745-01D

REG01-0252745-01C

TEK01-0252745-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1894.BPL0101-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied en begrenzingen	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
3	Beleidskader	7
4	Planbeschrijving	9
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	11
6	Juridische aspecten	13
6.1	Planstukken	13
6.2	Toelichting op de verbeelding	13
6.3	Toelichting op de regels	13
7	Uitvoerbaarheid	15
7.1	Economische uitvoerbaarheid	15
8	Overleg en inspraak	17
8.1	Vooroverleg	17
8.2	Inspraak	17
9	Procedure	19



Ligging van het plangebied in Meijel (Bron: Bing maps, 2012)



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordoostzijde van Meijel wordt de wijk Startebos gerealiseerd. Fase 1 en een groot deel van fase 2 van het plan zijn inmiddels gebouwd. Voor het meest noordelijke deel van fase 2 en het zuidelijk deel van fase 3 is een vrijstellingsprocedure conform artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevolgd. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure en de bouwvergunning die inmiddels is verleend is ter plaatse van Venakker 26-32 uitgegaan van de realisatie van 4 aaneengebouwde woningen.

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van Venakker 26-32 acht studio's voor woonurgenten te realiseren. De verleende bouwvergunning laat het gebruik van een woning door meer dan één huishouden echter niet toe. Ook op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Startebos' is de realisatie van gestapelde woningen niet mogelijk.

Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van dit type woningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied bevindt zich aan de Venakker in Meijel: één van de nieuwe straten in het plan Startebos. Deze straat vormt de westelijke begrenzing. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de omliggende woonpercelen aan de Venakker, het Paradijs en het Groenveld.

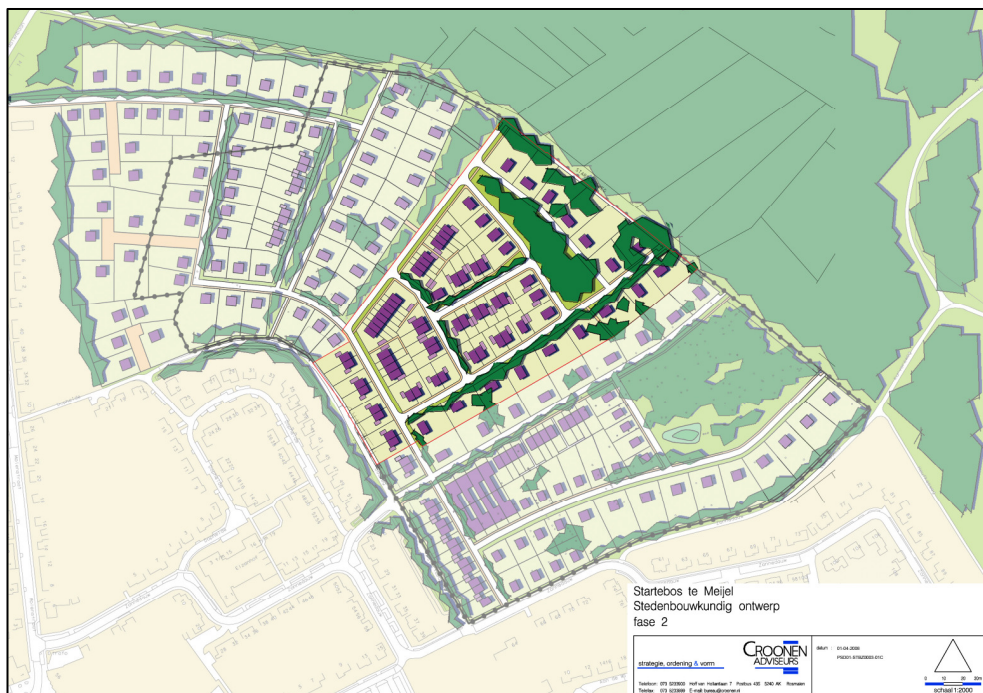
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Startebos'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meijel op 31 januari 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 17 mei 2005.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden nader uit te werken (WU)'. De gronden kunnen hiermee niet direct worden bebouwd, maar pas nadat een uitwerkingsplan is opgesteld en/of een vrijstellingsprocedure is gevolgd.

Voor een heel klein deel van het plangebied (oostelijk) vigeert het uitwerkingsplan 'Startebos, fase 2'. Dit uitwerkingsplan is vastgesteld op 16 september 2008. Dit deel van het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen-1'.



Stedenbouwkundig ontwerp Startebos fase 2



Plangebied bestemmingsplan in relatie tot fase 2 Startebos en tot plangebied ruimtelijke onderbouwing 'Startebos, fase 2'

Zoals al in paragraaf 1.1 is aangegeven, is voor het meest noordelijke deel van fase 2 en het zuidelijk deel van fase 3 een vrijstellingsprocedure conform artikel 19.2 WRO gevolgd. Het grootste deel van het plangebied van dit bestemmingsplan maakt deel uit van het plangebied waarvoor de vrijstellingsprocedure is gevolgd. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vrijstellingsprocedure is ter plaatse van Venakker 26-32 uitgegaan van de realisatie van 4 aaneengebouwde woningen.

De voorgenomen ontwikkeling van studio's voor woonurgenten is niet mogelijk op basis van de verleende vrijstelling. Ook voldoet het plan niet aan de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Startebos'. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 vindt de milieuhygiënische en planologische verantwoording plaats. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Venakker 26-32 in Meijel: één van de nieuwe straten in het plan Startebos. Deze straat vormt de westelijke begrenzing. De noordelijke, oostelijke en zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de omliggende woonpercelen aan de Venakker, het Paradijs en het Groenveld.

Het plangebied ligt momenteel braak.

3 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op een verruiming van de toegestane woningtypologieën ter plaatse van de percelen Venakker 28-32. Er is op de locatie reeds bouwvergunning verleend voor vier aaneengebouwde woningen. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid voor deze locatie is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat de bouw van de woningen past binnen het vigerende beleidskader.

In dit bestemmingsplan worden gestapelde woningen in de vorm van studio's in het plangebied toegestaan. Dit is een woningtypologie die nog niet in Startebos voorkomt. De reden is de toenemende vraag naar huisvesting voor (tijdelijke) arbeidskrachten en andere woonurgente groepen in de gemeente Peel en Maas.

Het college van de gemeente Peel en Maas heeft op 22 april 2014 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. De tijdelijke arbeidskrachten zijn in drie groepen onder te verdelen, namelijk:

1. short-stay: de echte seizoensarbeiders die hier niet langer dan 6 maanden verblijven;
2. mid-stay: de twijfelaars, die nog niet zeker weten of ze zich hier willen vestigen. Dit zijn de tijdelijke arbeidskrachten die, vaak met tussenpozen, langer dan 6 maanden werken en verblijven. Of ze zich blijvend willen vestigen is meestal nog niet zeker. Mid-stay huisvesting wordt gezien als regulier wonen.
3. long-stay: de arbeidsmigrant die zich permanent wil vestigen en dus een reguliere inwoner is van Peel en Maas.

De gemeente Peel en Maas kent op de korte termijn met name een opgave in het realiseren van huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten die hier langer verblijven dan 6 maanden, maar meestal nog niet weten of ze zich blijvend willen vestigen, de mid-stayers. Deze groep moet worden gehuisvest in of tegen de kern om de mogelijke integratie te bevorderen. Voorliggend initiatief heeft betrekking op het realiseren van mid-stay huisvesting.

Ook in de gemeentelijke Woonvisie Plus 2011-2015 is de behoefte aan structurele huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten opgenomen.

Bij de mid-stay accommodaties wordt, ter bevordering van de integratie en de behoefte, uitgegaan van huisvesting van een mix van doelgroepen. De hierna genoemde midstay accommodaties worden zijn ook bedoeld voor overige woonurgente groepen. Daaronder vallen onder andere:

- jongeren die zelfstandig willen gaan wonen;
- personen die vanwege omstandigheden zoals echtscheiding of problemen, zoals dreigend geweld, op korte termijn behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte;
- urgentiegevallen, die door omstandigheden op korte termijn moeten voorzien in zelfstandige woonruimte;

- personen die hun woning verkocht hebben, nog bezig zijn met de bouw van een nieuwe woning en tijdelijke vervangende woonruimte nodig hebben;
- personen die door financiële omstandigheden gedwongen worden hun woning te verkopen en dringend behoefte hebben aan vervangende (huur)woonruimte;
- personen die anderszins een urgentiebehoefte hebben aan woongelegenheden.

Gezien de behoefte en ter bevordering van de integratie wil men een mix van woonurgente groepen huisvesten in kleinschalige (semi) permanente woonvormen, waaronder de tijdelijke arbeidskrachten. De gemeente Peel en Maas wil ervoor zorgen dat er voldoende mid-stay-accommodaties worden gebouwd in of tegen de kernen met een zo groot mogelijke spreiding over de kernen.

In de beleidsregels voor tijdelijke arbeidskrachten is onder andere vastgelegd dat de oppervlakte van de woning bedoeld voor mid-stay minimaal 12m² gebruiksoppervlak per bewoner bedraagt. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarde.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen het beleid.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving.

Het plan Startebos wordt gekenmerkt door een heldere opzet, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. Het plan wordt in fasen gerealiseerd. Fase 1 is inmiddels afgerond. Fase 2 is deels gerealiseerd.

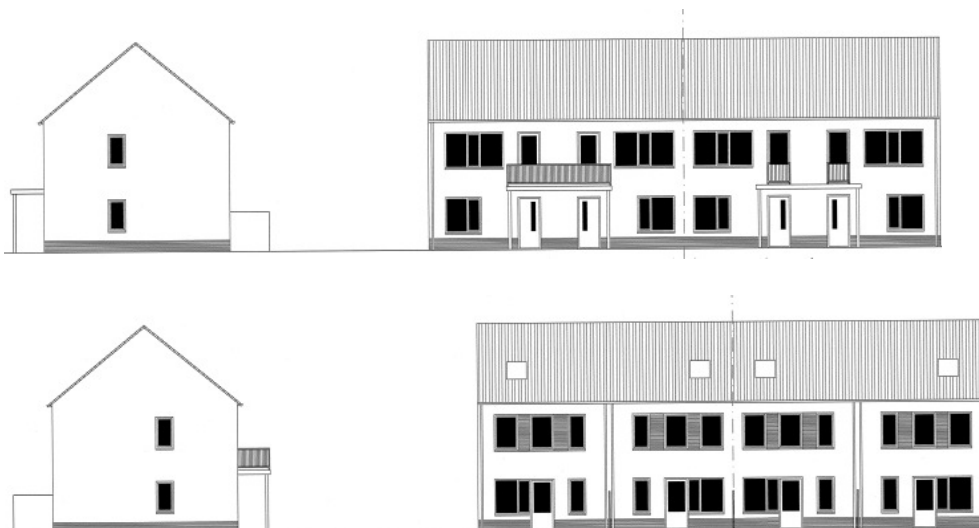
De woonwijk vormt de overgang tussen het dorp Meijel en het bosgebied Startebos. Bij het ontwerp voor Startebos geldt als één van de belangrijkste uitgangspunten dat aansluiting is gezocht bij het bestaande bosgebied. Om de relatie tussen het dorp en het bos te behouden en te versterken, is er in het ontwerp voor gekozen om het bos 'beleefbaar' te maken in de wijk. Dit wordt bewerkstelligd door middel van zichtlijnen vanuit de wijk naar het bosgebied (de woonstraten) en door gebruik te maken van groene wiggen die het bos als het ware de wijk in trekken (de groengebieden). Tussen de zichtlijnen en de groene wiggen worden de woningen gesitueerd.

In de woonwijk Startebos wordt gebouwd in een relatief 'lage' dichtheid. Slechts een deel van de woningen wordt projectmatig gerealiseerd. Een groot deel van de kavels is/wordt bebouwd door particulieren. De bebouwing in Startebos heeft een duidelijke 'kamstructuur'. Tegen de achterzijden van de bestaande woningen worden rijen woningen gesitueerd, waarop haaks woningblokken worden geplaatst met elk een ander woningtype en met elk een andere opzet. Door het gehele plangebied op deze wijze op te bouwen, is het goed mogelijk het plan gefaseerd te bouwen.

Bij de verkoop van de woningen in fase 2 is gebleken dat er niet voldoende belangstelling was voor de aaneengebouwde woningen in het meest noordelijk deel van fase 2. Ter plaatse van Venakker 28-32 is het gewenst om meer flexibiliteit te bieden, zodat in plaats van aaneengebouwde woningen ook gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze kunnen vervolgens ingericht worden als studio's voor woonurgenten.

Het bouwplan gaat in principe uit van acht studio's, verdeeld over twee bouwlagen. Het bouwplan is dusdanig opgezet dat de woningen in de toekomst weer getransformeerd kunnen worden tot vier aaneengebouwde woningen. Het aanzicht aan de buitenzijde als eengezingswoning blijft behouden. Qua stedenbouwkundige inpassing verandert er dus nauwelijks iets.

Op de afbeeldingen op de volgende pagina zijn de gevelaanzichten van de nieuwe situatie weergegeven. Balkons worden aan de voorzijde gesitueerd, zodat de privacy aan de achterzijde behouden blijft.



Impressie gevels (Bron: levels-boonen architectuur en vormgeving b.v., 24 mei 2014)

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hierbij dient te worden aangetoond dat het bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot deze aspecten. Het gaat hierbij onder andere om de volgende aspecten: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

Er is op de locatie reeds bouwvergunning verleend voor vier aaneengebouwde woningen. Voorliggen initiatief voorziet in acht studio's. Met uitzondering van parkeren zijn er geen dan wel nauwelijks gevolgen voor de milieuhygiënische en planologische aspecten. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Startebos', het uitwerkingsplan 'Startebos, fase 2' en de ruimtelijke onderbouwing 'Startebos, fase 2'.

Voor woningen voor woonurgente groepen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Er zijn dus acht parkeerplaatsen nodig (in plaats van 6,8 parkeerplaatsen voor vier reguliere woningen). Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en de overige zes parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gesitueerd. Er zijn afspraken gemaakt over jaarlijkse monitoring hieromtrent. Indien nodig worden er extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

6 Juridische aspecten

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Studio's aan de Venakker in Meijel' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij het realiseren van gestapelde woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het bestemmingsplan 'Studio's aan de Venakker in Meijel' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding is door middel van een matrix de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Het gehele plangebied is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De bouwregels zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Startebos' aangevuld met de mogelijkheid om naast aaneengebouwde woningen ook gestapelde woningen te bouwen. Voor het overige is aangesloten bij de bestemmings-, bouw- en gebruiksregeling, zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen'.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

De ontwikkeling ligt binnen de rode contour van Meijel. Er spelen geen provinciale belangen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Vooroverleg met de provincie is niet nodig. Omdat er geen groter oppervlak aan verharding wordt aangebracht dan nu al mogelijk is, en om dat het te verharden oppervlak niet groter is dan 2.000 m², is vooroverleg met het waterschap ook niet nodig.

8.2 Inspraak

Aangezien de ontwikkeling zeer kleinschalig is, wordt geen formele inspraak verleend.

9 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Studio's aan de Venakker in Meijel' wordt in het kader van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.