

Bestemmingsplan Studio's aan de Venakker in Meijel

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2014-109
Zaaknummer: 1894/2014/486782
Documentnummer : 1894/2014/521592

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Vast te stellen de ontwikkeling van acht wooneenheden aan de Venakker in Meijel planologisch te regelen;
2. Vast te stellen dat de ingekomen zienswijzen geen aanleiding geven het plan te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. De analoge versie van bestemmingsplan Studio's aan de Venakker in Meijel ongewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van bestemmingsplan Studio's aan de Venakker in Meijel (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0101-VG01) ongewijzigd vast te stellen, waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0101-VG01.dxf;
5. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 16 december 2014

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



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

De raadsgriffier,



Zienswijzenverslag en aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Studio's aan de Venakker in Meijel

1. Inleiding

Op 5 juni 2014 is een inloopavond gehouden voor direct omwonenden (buurpercelen) waarin de plannen zijn toegelicht. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Studio's aan de Venakker in Meijel' heeft vanaf 31 juli 2014 gedurende zes weken (tot en met 10 september 2014) ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Van de mogelijkheid om schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen is gebruik gemaakt door:

1. Moniek Steeghs, Venakker 2 in Meijel, mede namens buurtbewoners van Startebos fase 2 aan de Startenberg, Paradijs, Groenveld, Straatakker en Langveld in Meijel. De zienswijze is gedateerd op 5 september 2014 is ook op die dag ontvangen. De zienswijze is op 13 september 2014 aangevuld;
2. families Van Boxsel (Paradijs 8), Van Kooij (Paradijs 6), Vencken (Paradijs 4) en Claassen (Paradijs 10) hebben zich aangesloten bij de zienswijze genoemd onder 1. Bij brief van 30 september 2014, ontvangen op 2 oktober 2014 is de zienswijze nader aangevuld.
3. Beijers Bouw BV (Twan Beijers), Rozenberg 13 in Meijel;

Mondelinge zienswijzen zijn ingediend door:

4. Suzanne Engelen, Rijtakker 3 in Meijel. De Zienswijze is telefonisch ingediend op 8 september 2014. Van de zienswijze is een verslag gemaakt dat op 8 september 2014 naar mevrouw Engelen is verstuurd;
5. Joost Cranenbroek, Straatakker 6 in Meijel. De zienswijze is telefonisch ingediend op 8 september 2014. Van de zienswijze is een verslag gemaakt dat op 8 september 2014 naar dhr. Cranenbroek is verstuurd.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

Daarnaast is op 29 september jl een informatieavond gehouden, waarin het project door Antares, Meulen Bouw en de gemeente is toegelicht. Deze informatieavond is druk bezocht geworden door onder meer de bewoners van de wijk Startebos. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt. Tevens is toegezegd dat inhoudelijke argumenten, voor zover deze niet in de schriftelijk en mondeling ingediende zienswijzen naar voren komen, ambtshalve worden meegenomen. Het verslag van deze avond is bijlage bij dit zienswijzenverslag.

2. Zienswijzen

a. mevrouw Steeghs, mede namens buurtbewoners Startebos fase 2

Inhoud/samenvatting

1. men vreest voor verpaupering van de wijk. Doelgroep verblijft naar hun mening max 6 maanden waardoor men niet gaat integreren;
2. men vreest voor ongewenst publiek en vreest voor de sociale veiligheid;
3. men vreest voor waardevermindering van de woning;
4. men is van mening dat ze onvoldoende geïnformeerd zijn over de plannen;
5. men vreest dat er te weinig parkeergelegenheid is. Het terrein ligt nu braak en er staat onkruid zodat daar niet geparkeerd kan worden;
6. men vreest voor de verkeersveiligheid. Er zouden drempels en geasfalteerde wegen komen, maar die zijn er nog steeds niet.

Reactie

ad 1. verpaupering wijk: Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om van 4 eengezinswoningen, waarvoor in het verleden al vrijstelling is verleend, 8 wooneenheden te maken. Bovendien biedt het bestemmingsplan rechtstreeks de mogelijkheid om de 8 wooneenheden weer om te zetten in 4 eengezinswoningen (daarmee wordt dus teruggevallen op de huidige mogelijkheden). In het ontwerpbestemmingsplan hebben de wooneenheden de bestemming 'wonen'. Dit is een reguliere woonbestemming, die qua mogelijkheden aansluit bij de overigen woonbestemmingen binnen de gemeente. In deze woonbestemming ligt geen gebruik voor een doelgroep vast. De woningen kunnen bestemmingsplantechnisch door een ieder als woning gebruikt worden, mits aan de bestemmingsplanvoorschriften voldaan wordt. Overigens is in de bestemmingsplantoelichting wel melding gemaakt van de beoogde doelgroep. Dit in het kader van transparantie.

Men vreest voor verpaupering van de wijk gelet op de doelgroep voor wie de woningen – door de toekomstige eigenaar van de woningen (Antares) die woningen gaat verhuren – voorzien zijn. Deze doelgroep volgt, zoals hierboven aangegeven, echter niet uit het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft een algemene woonbestemming, ongeacht de doelgroep. Dat bij de bewoners van Startebos fase 2 een gevoel van onrust op het gebied van de sociale veiligheid is ontstaan is een aspect dat in het bestemmingsplan geen rol speelt.

De woningen zijn echter wel bedoeld voor mensen die op korte termijn hulp nodig hebben bij het vinden van geschikte woonruimte. Dit volgt – zoals hierboven al gezegd – niet uit de bestemmingsplanregeling maar uit het feit dat de toekomstige eigenaar (woningcorporatie Antares) aangegeven heeft deze woningen aan mensen van deze doelgroep te verhuren. Deze mensen hebben over het algemeen behoefte aan betaalbare woonruimte. Mede gelet op de oppervlakte van de woningen (hetgeen ook uit het bestemmingsplan blijkt) zijn deze daar dan ook geschikt voor. Antares heeft aangegeven op diverse manieren actief mee te werken aan de leefbaarheid in de wijk, zoals inrichten en onderhoud voortuin, plaatsen omheining, vooraf voeren van een intakegesprek en wijkbeheerders die regelmatig controleren. Gelet op het feit dat het gaat om 8 wooneenheden (een gering aantal voor een hele straat/wijk) en gelet op de maatregelen die de toekomstig eigenaar/verhuurder gaat treffen om problemen te voorkomen is niet aannemelijk dat dit plan leidt tot verpaupering van de wijk.

In tegenstelling tot wat de insprekers menen gaat het hier niet om wonen in de vorm van short stay huisvesting (dat is huisvesting waarbij een persoon maximaal 6 maanden in een woonvoorziening verblijft). Er geldt dus geen maximale doorlooptijd van 6 maanden. Qua planologische regeling zijn dit reguliere woningen. Daarnaast zijn deze woningen niet uitsluitend bedoeld voor arbeidskrachten, maar ook voor andere mensen die op korte termijn een toereikende en betaalbare woning nodig

hebben. De toekomstige verhuurder heeft aangegeven dat er huurcontracten voor maximaal 2 jaar worden gesloten. Dit is een termijn waarbinnen de desbetreffende persoon in de regel een andere woning ter doorstroming heeft gevonden. Immers de doelgroep waaraan wordt verhuurd zijn mensen die op korte termijn behoefte hebben aan toereikende huisvesting. Qua oppervlakte zijn dit wooneenheden die geschikt zijn voor maximaal 2 volwassenen (eventueel met een kind). In de praktijk zijn het echter geen woningen waar men langere tijd, langer dan 2 jaar, in verblijft. Na de genoemde termijn zullen de bewoners doorstromen naar een andere woning, waardoor de onderhavige wooneenheid weer beschikbaar wordt voor een ander persoon. Daarmee is dit te vergelijken met het doorstromen van een starterswoning naar grotere woning. Het feit dat mensen op grond van het huurcontract dat zij met Antares sluiten maximaal 2 jaar in een studio wonen doet er niets aan af dat het de bedoeling is dat deze mensen integreren. De kans bestaat zeer wel dat na verloop van tijd wordt doorgestroomd naar een andere woning in de kern Meijel.

ad 2. ongewenste publiek/bewoners: Zoals hierboven uiteengezet legt het bestemmingsplan de doelgroep niet planologisch vast. Met andere woorden: op grond van het bestemmingsplan kunnen de wooneenheden door iedereen gebruikt worden, mits de bestemmingsplanregels worden nageleefd. Deze regeling sluit aan bij andere woonbestemmingen in de kernen, waaronder de woningen in overige delen van Startebos. Bewoning door mensen die op korte termijn woonruimte nodig hebben, en de gevreesde sociale onveiligheid als gevolg van deze doelgroep, volgt dus niet uit het onderhavige bestemmingsplan. Door wie de woningen bewoond gaan worden wordt bepaald door de eigenaar van de wooneenheden, zijnde Antares.

Desalniettemin heeft de toekomstig verhuurder, Antares, op een informatieavond over dit plan toegelicht hoe haar toewijzingsbeleid in deze situatie wordt toegepast. Op deze avond is uiteengezet, en toegezegd, dat de woningen niet verhuurd gaan worden aan ex-gedetineerden/criminelen (het woonverleden wordt daarbij nagegaan), huurders zonder een positieve huurdersverklaring van de vorige verhuurder en mensen met schulden zonder regeling hiervoor. Mensen worden voorafgaand gescreend en er vinden intakegesprekken plaats. Gelet op deze maatregelen is de vrees ten aanzien van de toekomstige bewoners niet terecht. In ieder geval zal dit niet leiden tot een situatie die niet aanvaardbaar zou zijn.

ad 3. waardevermindering woning/planschade: Voor wat betreft de gevreesde waardevermindering van de woningen van insprekers is er geen reden aan te nemen dat de eventueel te lijden planschade zodanig zal zijn dat daarmee in de (belangenafweging voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Dat zou anders zijn indien het bestemmingsplan bijvoorbeeld tot gevolg zou hebben dat een bedrijf niet meer of onvoldoende exploitabel zou zijn. Van een dergelijke situatie is hier geen sprake. De huidige bewoners van Startebos fase 2 hebben de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 Wro te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Zij kunnen een beroep doen op deze regeling.

ad 4. voorafgaande communicatie omtrent de plannen: Aan de wettelijke eisen aan publicatie ten aanzien van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voldaan. Voordat het plan ter inzage is gelegd is publicatie hiervan verschenen in de plaatselijke huis aan huis bladen en in de Staatscourant. Ook heeft publicatie op de gemeentelijke website en het elektronisch gemeenteblad plaatsgevonden. Dat de datum van publicatie en de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in de zomerperiode valt doet daar niets aan af nu noch de Wro noch de Awb zich daartegen verzet (zie o.a. ABRvS 17 oktober 2012, 201202065/1/R3).

Daarnaast is op 5 juni 2014 een (niet wettelijk verplichte) inloopavond georganiseerd voor direct omwonenden. Dat zijn de directe en naaste burens van het onderhavige plan en de bewoners van het woningblok direct achter het plangebied. Daar is het project toegelicht. De informatievoorziening en communicatie naar buiten toe wordt afgestemd op de aard en omvang van een plan. Een plan met een grote impact/grote ruimtelijke effecten wordt breder gecommuniceerd dan een plan met een

gering ruimtelijk effect. Omdat het in deze situatie om een toevoeging van 4 wooneenheden gaat ten opzichte van hetgeen nu al mogelijk is – dat is een gering ruimtelijk effect - is de inschatting gemaakt dat communicatie met de hele buurt anders dan voorzien in de bestemmingsplanprocedure niet nodig was. Uit de inloopavond is niet gebleken dat dit plan zoveel onrust zou veroorzaken en is er logischerwijs niet breder gecommuniceerd (dat is ook niet verplicht).

ad 5 en 6. parkeren en verkeersveiligheid: Op dit moment is de bouw van 4 woningen op de desbetreffende locatie aan de Venakker al mogelijk. In het verleden is hiervoor een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO (oud) voor verleend. Hiervan wordt met dit bestemmingsplan afgeweken nu er in plaats van 4 woningen 8 woningen (in de vorm van studio's) mogelijk worden gemaakt. Bij de vrijstelling is destijds rekening gehouden met parkeren voor 4 woningen. Destijds gold een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de 4 woningen zijn destijds 6 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (hoekwoningen). In het onderhavige plan worden 8 studio's mogelijk gemaakt. Hiervoor is uitgegaan van een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid, in totaal dus 8 parkeerplaatsen, waarvan 2 op eigen terrein (op de hoeken) (Let wel: in het beleid over huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en andere woonurgente groepen wordt uitgegaan van een norm van 0,5 parkeerplaatsen per 2 bewoners voor midstay accommodatie. In deze situatie is dus van een hogere norm uitgegaan). Het gaat dus nu om een toename van 2 parkeerplaatsen. In de bestaande openbare ruimte, onder andere op de weg is daar nog voldoende ruimte voor. Daarnaast is toegezegd dat dit parkeeraspect jaarlijks wordt gemonitord en indien blijkt dat er toch een knelpunt ontstaat worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De bestaande ruimte biedt daar mogelijkheden voor.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid is een toename van 4 wooneenheden niet zodanig dat de verkeersveiligheid van de wijk in gevaar komt. Dat de volledige infrastructuur van de wijk nog niet volledig gerealiseerd is doet daar niets aan af.

b. bewoners van Paradijs 4, 6, 8 en 10

Inhoud/samenvatting

1. het bestemmingsplan is onduidelijk over het begrip woonurgente groepen. Men vreest dat de veiligheid en het comfort van de kinderen niet gegarandeerd wordt;
- 2, 7, 14, 15. men voelt zich onjuist voorgelicht omdat de woningen/bouwgrond destijds gekocht is onder het planologische regime op basis waarvan eengezinswoningen mogelijk zijn. Daar is destijds bewust voor gekozen. Als men dit van tevoren had geweten had men de grond niet gekocht;
3. de gezinssamenstelling en de parkeernorm wordt gewijzigd;
4. in theorie kunnen er meer dan 8 studio's komen;
5. het bestemmingsplan is te ruim vwb de mogelijke bewoners;
6. het onderhavige plan stimuleert de verkoop van overige kavels niet;
8. men begrijpt niet dat het beleid nu wordt aangepast terwijl de woningmarkt weer aantrekt;
- 9, 10 en 11. er is geen alternatieve locatie overwogen. Waarom deze studio's in Startebos?
12. men is van mening dat dit plan er stil, gedurende de vakantie doorheen wordt geduwd;
13. er is veel weerstand tegen dit plan, daarom past de ontwikkeling maatschappelijk gezien niet.
16. ontwikkelende partijen doen er niets aan om de kavels er netjes en verkoopbaar uit te laten zien;
17. de woonurgenten gaan niet integreren in de wijk, omdat er maar huurcontracten voor 2 jaar worden afgesloten. Uit voorzorg gaat Antares zelf de voortuinen en erfafscheiding onderhouden.

18. er zijn nu al teveel arbeidsmigranten voor het aantal bewoners in Meijel.

reactie

ad 1. Woonurgenten: Zoals hierboven onder 2.a uiteengezet geeft het bestemmingsplan geen regeling voor bewoning door woonurgenten. Wel wordt in de toelichting van de beoogde doelgroep melding gemaakt. Dit om informatie te verschaffen en omdat het initiatief binnen gemeentelijk beleid past. De wooneenheden/studio's krijgen een reguliere woonbestemming. Dat de verhuurder heeft aangegeven dat woningen verhuurd zullen worden voor maximaal 2 jaar aan mensen die op korte termijn behoefte hebben aan betaalbare woongelegenheid doet daar niets aan af. Bovendien wordt daarmee de mogelijkheid geboden dat de woningen in ieder geval binnen de planperiode weer kunnen worden omgevormd tot 4 eengezinswoningen. De huidige woonregeling sluit aan bij overige woningen binnen de kernen en zegt dus niets over de doelgroep. Op grond van deze regeling kunnen studio's planologisch – net als de overige woningen in de wijk Startebos en in overige woningen in de gemeente – door een ieder worden bewoond.

Dat de wooneenheden bewoond gaan worden door woonurgenten volgt dus niet uit de (juridisch bindende) bestemmingsplanregeling, maar uit het feit dat de toekomstig eigenaar en verhuurder van de woningen deze studio's aan die doelgroep gaat verhuren. Het gevoel van sociale onveiligheid waar insprekers voor vrezen is geen gevolg van het bestemmingsplan, maar een gevolg van het toewijzingsbeleid op grond waarvan de woningen worden toegewezen.

Overigens heeft Antares, als toekomstig eigenaar en verhuurder van de woningen, op een informatieavond die op 29 september jl (alsnog) voor onder meer de hele wijk Startebos is georganiseerd haar toewijzingsbeleid toegelicht. Onder woonurgenten wordt een ieder aangemerkt die op korte termijn, als gevolg van diverse omstandigheden, betaalbare woonruimte nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan gescheiden mensen, een alleenstaande ouder of jongeren die het huis uit willen/moeten. Antares heeft ook aangegeven, en toegezegd, dat mensen waarvoor de insprekers vrezen (ex gedetineerden en mensen met een verleden van kindermisbruik) niet in de woningen worden geplaatst.

ad 2, 7, 14 en 15: verandering van de wijk: De wijk Startebos fase 2 is in het verleden deels gerealiseerd met een uitwerkingsplan en deels met een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO (oud). Bij het verlenen van de vrijstelling is rekening gehouden met de mogelijkheden van het bestemmingsplan voor Startebos fase 2. Voor het onderhavige plangebied is destijds vrijstelling verleend voor 4 eengezinswoningen. Destijds waren dat ook de plannen.

Dat betekent niet dat in de loop der tijd geen gewijzigde inzichten of plannen kunnen ontstaan. Uit rechtspraak blijkt dat in het algemeen geen blijvende rechten aan een geldend bestemmingsplan kunnen worden ontleend. De Wro biedt de mogelijkheid om voor projecten die niet in het vigerende plan passen, maar die toch gewenst en ruimtelijk aanvaardbaar zijn, een planologische procedure te doorlopen. Op grond van gewijzigde inzichten kunnen dus, uiteraard na een belangenafweging, andere bestemmingen en regels worden vastgesteld. Daarvan is hier gebruik gemaakt. Ook is een belangenafweging gemaakt, waarbij de belangen van omwonenden zijn meegenomen. Qua uitstraling van de wijk geldt dat er, in plaats van 4 eengezinswoningen 8 wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Qua bouwvolume en qua uitstraling van de woningen verandert er echter nauwelijks iets, omdat de studio's er met uitzondering van de balkons aan de voorzijde van buiten uitzien als de 4 eengezinswoningen waarvoor eerder vrijstelling is verleend. Enkel qua aantal huishoudens verandert er iets omdat er in plaats van 4 huishoudens 8 huishoudens mogelijk worden gemaakt. Dit is echter niet zodanig dat de uitstraling van de wijk hierdoor verandert.

ad 3. gezinssamenstelling en parkeernorm: Inderdaad laat het onderhavige bestemmingsplan 8 huishoudens toe, in plaats van de 4 huishoudens waarvoor in het verleden vrijstelling is verleend. Ook

geldt inderdaad voor deze wijziging een andere parkeernorm op grond waarvan er 8 parkeerplaatsen vereist zijn, in plaats van 6 waar in de vrijstelling destijds rekening is gehouden.

De veranderingen leiden niet tot een onaanvaardbare situatie. Te meer omdat het bestemmingsplan geen planologische regeling geeft ten aanzien van de bewoners. Het is niet gezegd dat de 4 in eerste instantie geplande eengezinswoningen bewoond worden gezinnen met kinderen in een bepaalde leeftijd. Ten aanzien van het parkeren geldt dat er in plaats van 6 parkeerplaatsen nu 8 parkeerplaatsen vereist zijn. Het gaat dus om een toename van 2 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte is hier ruimte voor.

ad 4. meer dan de geplande 8 studio's: Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van 8 studio's die – gelet op de oppervlakte – slechts geschikt zijn voor maximaal 2 volwassen (eventueel met één kind). In het geval er in de toekomst behoefte is aan meer woningen voor woonurgente groepen moet hiervoor – voor zover dit niet past binnen het huidige planologische regime – alsnog een planologische procedure worden doorlopen. Een dergelijke procedure kent rechtsbeschermingsmogelijkheden waar op dat moment gebruik van kan worden gemaakt. Wat er in de toekomst al dan niet mogelijk wordt gemaakt valt buiten de reikwijdte van dit plan. Overigens zijn daar op dit moment geen concrete plannen voor. Daarnaast bepaalt het gemeentelijke beleid ten aanzien van huisvesting van onder meer woonurgente groepen in mid stay accommodaties dat er een zo groot mogelijke spreiding van dergelijke accommodaties dient te zijn over de kernen. Het 'volbouwen van de wijk Startebos' met dergelijke accommodaties zal dus niet aan de orde zijn.

ad 5. bestemmingsplan te ruim: Het onderhavige bestemmingsplan biedt enerzijds de mogelijkheid voor 8 wooneenheden en anderzijds de mogelijkheden die er nu al zijn (het terugbrengen van 8 wooneenheden naar 4 eengezinswoningen). Het bestemmingsplan geeft geen specifieke regeling ten aanzien van de bewoners, maar geeft een reguliere woonbestemming. Daarmee sluit dit plan qua mogelijkheden aan bij de overige woningen in Startebos en overige kernen in de gemeente.

ad 6. geen stimulering van verkoop kavels: naar ons idee heeft het onderhavige plan geen effect op de verkoopmogelijkheden van overige nog niet benutte bouw kavels. Het bestemmingsplan laat – naast 4 eengezinswoningen – ook 8 wooneenheden toe. Het bestemmingsplan geeft geen bepalingen ten aanzien van de doelgroep van de woningen. Het bestemmingsplan als zodanig heeft derhalve geen negatief effect op verkoop van de kavels. Dit wordt ook onderschreven door de eigenaar van het gebied.

Desalniettemin worden de woningen op grond van het toewijzingsbeleid van de toekomstige eigenaar en verhuurder van de woningen toegewezen aan woonurgenten. Dit past ook binnen het gemeentelijke beleid omtrent huisvesting van diverse doelgroepen. Gelet op het aantal woningen zal dit niet een zodanig negatief effect hebben dat geen woningen meer in de wijk worden gebouwd als gevolg daarvan.

ad 8. beleid en woningmarktcrisis. Het onderhavige plan is mede een gevolg van de huidige woningmarkt. Daarnaast blijkt dat woningbouwmarkt zodanig is veranderd dat er behoefte is aan kleinere en betaalbare woningen die geschikt zijn voor sociale huur. De huidige eigenaar van de grond (Meulen Bouw) is gerechtigd om zijn plannen op deze veranderde vraag af te stemmen. Indien deze ontwikkeling ook anderszins ruimtelijk aanvaardbaar is, geeft dit redenen om eraan mee te werken. In deze situatie is daarvan sprake.

ad 9, 10 en 11. alternatieven. vanuit gemeentewege zijn geen alternatieven onderzocht. Dat betekent niet dat in het geheel geen alternatieven onderzocht zijn. Dat is namelijk wel gebeurd door Antares, in samenwerking met het dorpsoverleg. Dit is in de informatieavond die op 29 september jl. gehouden is ook aangegeven. De locaties die ook zijn onderzocht zijn pand Jaspers, café de Vangrail en café De Zwaan, beide gelegen aan de Dorpsstraat in Meijel. Deze alternatieven waren echter niet haalbaar omdat de investeringen hierin (o.a. de verwervingskosten en verbouwingskosten van deze panden) in

relatie tot de huuropbrengsten te hoog zouden zijn. Ook is gekeken naar herontwikkeling van een locatie aan de Molenstraat (voormalig tankstation Elf) maar ook deze locatie was in verband met onder meer aankoop en sanering hiervan financieel niet haalbaar. Voor de onderhavige locatie is gekozen, omdat de pilot op deze locatie wel haalbaar was.

ad 12. communicatie: zie hierover hetgeen is aangegeven onder 2.a, ad 4.

ad 13. weerstand vanuit de buurt: Het gaat om een initiatief van Antares en Meulen, in samenwerking met de gemeente. Het initiatief past binnen het gemeentelijke beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld, en uitgewerkt door het college van burgemeester en wethouders. Dit beleid geeft voor wat betreft mid stay locaties aan dat, indien het gaat om nieuwbouwlocaties, de voorkeur ligt in onder meer kernen binnen de rode contour. Het initiatief past volledig binnen het gemeentelijke beleid. Het feit dat er onrust is ontstaan vanuit de buurt vanwege een gevoel van sociale onveiligheid betekent niet het dat plan maatschappelijk niet aanvaardbaar is. Er wordt hier ingespeeld op een maatschappelijk bestaande behoefte.

ad 16. onderhoud openbare ruimte: het verwijt van nalatig/achterstallig onderhoud staat los van de onderhavige planologische regeling. Overigens is op de informatieavond die op 29 september 2014 is gehouden door zowel Meulen Bouw als de gemeente toegezegd dat op korte termijn wordt bekeken hoe hiermee om te gaan. Omwonenden zijn uitgenodigd om daarover met de gemeente in gesprek te gaan om te bezien op welke wijze aan de bezwaren ten aanzien van onderhoud van de openbare ruimte kan worden tegemoet gekomen. Er is al met omwonenden een bezoek aan het gebied gebracht om te bekijken op welke manier aan dit punt kan worden tegemoet gekomen. Een eerste onderhoudsactie is al uitgevoerd.

ad 17. geen integratie van de bewoners: Inderdaad krijgen de nieuwe bewoners van de studio's een huurcontract aangeboden van Antares voor maximaal 2 jaar. Daarmee wordt doorstroming naar een grotere woning (al dan niet binnen de wijk Startebos) bevorderd. In die 2 jaar kunnen de bewoners hun plaats binnen de maatschappij/de wijk vinden, bijvoorbeeld door deel te nemen aan het verenigingsleven. Het feit dat Antares de voortuinen gaat onderhouden en zelf de erfafscheiding gaat plaatsen is een maatregel die de leefbaarheid van de wijk tegemoetkomt. Dit is een maatregel die dus een gunstige uitwerking heeft op de uitstraling van de wijk.

ad 18. nu al teveel arbeidsmigranten: kennelijk wordt er gedoeld op de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in een ander deel van de wijk Startebos. Het gaat hier om tijdelijke voorzieningen voor short stay huisvesting. In de onderhavige situatie gaat het om een midstay accommodatie – zijnde reguliere wooneenheden – die overigens niet alleen voor tijdelijke arbeidskrachten bedoeld zijn, maar ook voor overige mensen die met spoed betaalbare woonruimte nodig hebben.

Overigens is hierboven al uiteengezet dat dit bestemmingsplan geen planologische regeling voor de desbetreffende doelgroep geeft. Het bestemmingsplan biedt enkel de mogelijkheid om 8 wooneenheden te realiseren, met een reguliere woonbestemming.

Daarnaast bepaalt het gemeentelijke beleid omtrent mid stay huisvesting dat dergelijke accommodaties over de kernen binnen de gemeente verspreid moeten worden. Bij nieuwe ontwikkeling van dergelijke accommodaties wordt dit in acht genomen.

c. Beijers Bouw bv

Inhoud/samenvatting

Inspreker heeft gehoord dat er 10 studio's voor woonurgente groepen worden gebouwd. Hij vreest dat hier bewoners met een verleden (van onder meer kindermisbruik) komen wonen. Startebos is een kinderrijke wijk en de huidige locatie is daarom ongeschikt.

Reactie

Zoals hierboven uiteengezet biedt het onderhavige bestemmingsplan de mogelijkheid voor 8 wooneenheden, ongeacht wie de toekomstige bewoners zijn. Antares is toekomstig eigenaar van deze woningen en gaat de woningen als sociale huurwoning verhuren. Het gevoel dat de inspreker uit ten aanzien van de sociale veiligheid is geen aspect dat in dit bestemmingsplan een rol speelt.

Desalniettemin heeft Antares op de informatieavond die op 29 september 2014 is gehouden voor onder meer de bewoners van de wijk Startebos haar toewijzingsbeleid toegelicht. Daarbij is toegezegd dat mensen met een verleden waar inspreker op doelt niet worden toegewezen in één van deze wooneenheden.

Zie ook hetgeen is beschreven onder 2.a, ad 1 en 2.b, ad 1.

d. mevrouw Engelen

Inhoud/samenvatting

Mevrouw veest dat er mensen met een verleden van kindermisbruik in de studio's komen wonen en vreest daarom voor de veiligheid van kinderen.

Reactie

Zie hetgeen hierboven onder c. beschreven.

e. de heer Cranenbroek

Inhoud/samenvatting

Hij vreest voor: verpaupering van de wijk, dat de studio's een ander publiek aantrekken dan vooraf voor ogen toen hij de woning/bouwgrond kocht en waardevermindering van zijn woning. Hij vindt het jammer dat er niet voldoende wordt geïnvesteerd in de wijk. Onderhoud van bijvoorbeeld groen moet hij zelf doen.

Reactie

verpaupering van de wijk: zie hetgeen hierboven is beschreven onder 2.a, ad 1.

ander publiek/verandering van de aard van de wijk: zie hetgeen hierboven is beschreven onder 2.b, ad 2, 7, 14 en 15 en ad 3.

waardevermindering woning: zie hetgeen hierboven beschreven onder 2.a ad 3.

achterstallig onderhoud openbare ruimte: zie hetgeen beschreven onder 2.b ad 16.

3. Informatieavond

De argumenten die op de informatieavond naar voren zijn gebracht, en waarvan een verslag is gemaakt, komen voor het grootste deel overeen met de mondeling en schriftelijk ingediende zienswijzen. Voor wat betreft die zaken wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen zoals hierboven onder punt 2 aangegeven. Op de informatieavond is nog aangegeven dat balkons niet in het straatbeeld passen. Een aantal bewoners hebben bij aankoop van hun kavel/woning aan diverse stedenbouwkundige eisen moeten voldoen. Dat gold destijds ook voor erfafscheidingen.

Qua bouwvolume, hoogtebepalingen en situering sluiten de studio's aan bij hetgeen in het verleden al planologisch mogelijk is gemaakt. In feite wordt in dit bestemmingsplan dezelfde bouwmassa mogelijk gemaakt, met dien verstande dat er – naast 4 eengezinswoningen – ook 8 studio's mogelijk zijn. Van

buiten krijgen de studio's echter de uitstraling van 4 eengezinswoningen. De balkons aan de voorzijde sluiten hier ook bij aan en doen hier geen afbreuk aan. Ze zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw. Evenmin wordt afbreuk gedaan aan de uitstraling die de woningen ingevolge het in het verleden voor Startebos vastgestelde beeldkwaliteitsplan dienen te krijgen. Het onderhavige plan is aan de dorpsbouwmeester voorgelegd en deze heeft ermee ingestemd.

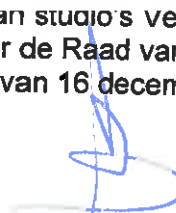
Ten aanzien van de erfafscheiding geldt dat deze qua uitvoering – op grond van de welstandstoets - moet voldoen aan hetgeen in het hierboven genoemde beeldkwaliteitsplan is vermeld. Daarbij wordt dus aangesloten bij de overigen erfafscheidingen in de wijk.

4. conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Wel wordt de toelichting op een aantal punten aangepast.

bijlage: verslag informatieavond 29 september 2014

De raadsgriffier,



Verslag informatieavond 8 studio's aan de Venakker in Meijel

Datum: 29 september 2014

Partijen: Antares en Meulen Bouwontwikkeling in samenwerking met de Gemeente Peel en Maas

De voorzitter stelt zich voor en licht het verloop van de avond toe. Uit het grote aantal aanwezigen blijkt dat het onderwerp sterk leeft in de wijk. Uit de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan is een aantal vragen gedestilleerd. Voor wat betreft het onderwerp 'communicatie' worden deze aangevuld met de volgende vragen:

- wanneer was de eerdere informatiebijeenkomst?
- waarom heb ik geen uitnodiging daarvoor ontvangen?
- hoeveel mensen waren daar aanwezig?

De antwoorden op de gestelde vragen zijn zoveel als mogelijk verwerkt in de presentaties. Om die reden wordt voorgesteld om eerst de presentaties af te wachten. Na afloop kunnen vervolgens nog de overblijvende vragen of onduidelijkheden toegelicht worden. De vele vragen en opmerkingen geven de zorgen van de buurtbewoners weer.

Enkele aanwezigen in de zaal zijn het hier niet mee eens. Zij willen graag nu al vragen stellen, of tussendoor tijdens de presentaties en deze direct beantwoord zien.

De volgende presentaties komen aan bod:

Gemeentelijk beleid

Wethouder Arno Janssen maakt excuses voor het feit dat er een onjuiste inschatting is gemaakt over de impact die dit plan op de omgeving heeft. Indien dit anders was ingeschat was eerder, op grotere schaal, een informatieavond gehouden.

Wethouder Janssen licht het gemeentelijke beleid toe op het gebied van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Er bestaat een onderscheid in short stay (tijdelijke arbeidskracht die niet langer dan 6 maanden in de gemeente verblijft, de 'echte seizoensarbeider') en mid stay (de tijdelijke arbeidskracht die langer in de gemeente verblijft met het doel zich hier te vestigen). Meijel is een leefdorp, hetgeen inhoudt dat Meijel naast de opvang van de natuurlijke behoefte ook een deel van de gestelde ambitie mag realiseren, waaronder ook de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten valt. De studio's zijn echter niet alleen bedoeld voor huisvesting van arbeidskrachten, maar ook voor huisvesting van overige woonurgente groepen. Dat zijn o.a. gescheiden mensen, alleenstaande ouders, jongeren die thuis weg willen, jonge stellen die willen samenwonen. De plannen van Meulen en Antares passen binnen het gemeentelijke beleid en binnen de maatschappelijk ontwikkeling om tijdelijke arbeidskrachten die zich langer willen vestigen in de gemeente en andere woonurgenten toereikende huisvesting te bieden.

Enkele aanwezigen geven aan helemaal niets te zien in de plannen. Waarom dit plan in een jonge woonwijk met veel kinderen? Een clustering van woonurgenten verhoogt het risico op de aanwezigheid van mensen met een 'verleden'.

Vanuit het publiek wordt aangegeven dat jongeren die thuis weg willen geen 'woonurgenten' zijn. De wethouder geeft aan dat deze mensen uit gemeentelijk optiek wel binnen deze doelgroep passen.

Ontwerp woningen

Meulen Groep is bouwverantwoordelijke van de woningen en geeft aan dat het initiatief is ontstaan vanuit vraag uit de markt (veranderende woningmarkt). G. de Monte van Meulen Groep laat schetsen zien hoe de woningen eruit komen te zien. Van buiten lijken het 4 eengezinswoningen. Van binnen zijn het 8 studio's die op termijn weer kunnen worden getransformeerd naar 4 eengezinswoningen. Temeer omdat er op termijn een meer ontspannen woningmarkt zal ontstaan.

Vanuit het publiek komt de vraag wanneer dat dan zal zijn.

Meulen Groep: dat ligt aan de behoefte vanuit de markt.

Verder worden 8 parkeerplaatsen aangelegd, 1 parkeerplaats per studio.

Vanuit het publiek komt de vraag waarom zo'n lage norm? Toen de overige woningen in Startebos werden verkocht gold een hogere norm van 1,75 parkeerplaatsen per woning.

[noot: de parkeernorm in de wijk Startebos bedraagt 1,5 per kavel voor onder meer aaneengebouwde woningen]

Meulen Groep: gelet op de doelgroep heeft de gemeente deze norm vastgesteld. Er komen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, en 6 in de openbare ruimte aan de voorzijde van deze woningen. Tevens is vastgelegd dat er monitoring zal plaatsvinden en dat er extra parkeerplaatsen worden aangelegd indien noodzakelijk voor deze locatie.

Vanuit het publiek wordt aangegeven dat 8 parkeerplaatsen te weinig is (nu al krap).

Vanuit Meulen Groep wordt aangegeven dat de woningen lijken op de woningen die nu al mogelijk zijn (is in verleden al bouwvergunning voor verleend). Verschil: balkons aan de voorzijde voor de studio's op de verdieping om ook voor deze wooneenheden een buitenruimte te creëren.

Vanuit het publiek wordt aangegeven dat de woningmarkt nu weer aantrekt. Waarom dan toch deze studio's? Volgens het publiek is het beter om de markt nog een kans te geven conform het huidige bestemmingsplan dan nu het plan te wijzigen ten behoeve van 8 studio's. Bovendien wordt door enkele aanwezigen uit het publiek aangegeven dat er al gegadigden zouden zijn geweest voor deze kavels, maar dat deze zijn afgewimpeld met de mededeling dat er studio's zouden komen. De vrees wordt bovendien geuit dat de aanwezigheid van de studio's de verkoop van de nog vrije kavels nadelig zou beïnvloeden. Meulen Groep geeft aan dat er bij hen geen kopers bekend waren voor die woningen. Wel vanuit de markt vragen naar het nu voorliggende bouwplan (de studio's). Meulen schat niet in dat deze ontwikkeling negatief werkt voor de verkoop van andere kavels.

Bewoners geven aan dat zij de woning destijds hebben gekocht op basis van wat er zou komen (het bestemmingsplan). Als dit wordt veranderd past dat niet meer in hun visie/toekomstbeeld van de wijk.

Enkele mensen in het publiek zeggen dat er nu verschil wordt gemaakt met hun situatie destijds, of met de verplichtingen die zij destijds hadden bij aankoop van de woning/bouwgrond. Deze opmerkingen geven aan dat er bij een aantal mensen een gevoel van onrechtvaardigheid heerst over de plannen en de invulling daarvan.

Toewijzingsbeleid Antares

Antares wordt eigenaar van de woningen en gaat de woningen verhuren als sociale huurwoningen. Dhr. Simons van Antares licht het toewijzingsbeleid toe. Als gevolg van vragen vanuit de huurmarkt is Antares voornemens om deze woningen te gebruiken voor toewijzing aan de doelgroep 'woonurgenten'. Dit zijn personen met kleine portemonnee (< €35.000,-), waarvoor de woningen uit financieel oogpunt geschikt zijn. Gewezen wordt ook op het overleg met gemeente en het Dorpsoverleg Meijel.

Woonurgenten kunnen iedereen zijn die met spoed een woonruimte nodig hebben (bijv: gescheiden mensen, alleenstaande ouders, jongeren die het huis uit willen). Antares sluit met mensen die voor deze woningen in aanmerking komen een huurcontract voor 2 jaar. Dit is de tijd die ongeveer nodig is om door te kunnen stromen naar een reguliere (beter geschikte) huurwoning.

Voor plaatsing in de woningen aan de Venakker komen **NIET** in aanmerking:

- ex-gedetineerden/criminelen: Antares gaat na of mensen een crimineel verleden hebben. Zo ja, dan komen die niet in aanmerking voor de woning. Antares kan daarbij het hele woonverleden van een aanvrager nagaan.
- huurders zonder positieve huurdersverklaring van de vorige verhuurder. Dit geldt ook voor buitenlandse mensen (de verklaring wordt dan in buitenland opgevraagd);
- mensen met schulden zonder regeling hiervoor;

Antares geeft aan dat de mensen die in de studio's willen komen wonen vooraf worden gescreend. Als zij onder de bovenstaande categorieën vallen worden zij niet in de woningen geplaatst. Vanuit het publiek komt de vraag of dit kan worden gegarandeerd.

Dhr. Kessels van Antares verklaart/zegt toe dat voor zover zij beschikking hebben over deze gegevens, de personen die hierboven zijn genoemd niet in de woningen worden geplaatst. Verder benadrukt dhr. Kessels dat woningcorporatie Antares de plicht heeft om te zorgen voor huisvesting van mensen die financieel niet in staat zijn om zelf in de woningbehoefte te voorzien. De studio's aan de Venakker maken dit ook mogelijk. Dhr. Kessels geeft ook aan dat het ook mogelijk is om eengezinswoningen conform het huidige planologische regime te bouwen en daarin per woning 4 personen te huisvesten. Dat past binnen gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit past echter niet in het beleid van Antares. Antares is van mening dat de omschreven doelgroep recht heeft op een eigen woonruimte met eigen voorzieningen. De studio's voldoen daaraan.

Bewoners stellen de vraag hoe het met het grijze gebied zit (bijvoorbeeld patiënten uit psychiatrische instelling/zwakbegaafden die wel zelfstandig kunnen wonen). Ook wordt aangegeven dat er nu al overlast ontstaat van arbeidskrachten in Startebos fase 3 die daar slecht worden gehuisvest. Hoe wordt overlast hier voorkomen? Daarnaast wordt opgemerkt dat Antares als eigenaar verhuurder nu wel garanties kan geven, maar het is natuurlijk altijd mogelijk dat Antares het bezit in de toekomst overdraagt aan een andere partij. Vraag is dan wat deze garantie dan nog waard is.

Vanuit Antares wordt aangegeven dat niet alle gevallen te ondervangen zijn. Ook kan niet worden gegarandeerd dat er nooit problemen ontstaan. Dat geldt echter ook voor iedere willekeurige andere woning in het gebied. Antares geeft aan er alles aan te doen om in het voortraject al problemen zoveel mogelijk te voorkomen. Onder meer door op diverse manieren actief mee te werken aan de leefbaarheid in de wijk, zoals onderhoud voortuin, plaatsen omheining, vooraf voeren van een intakegesprek en wijkbeheerders die regelmatig controleren. Op die manier wordt verloedering zoveel mogelijk voorkomen. Dit project is voor hun een pilot; zij wensen dat dit project slaagt en hebben geen belang bij overlast in de buurt.

Vanuit het publiek wordt opgemerkt dat dit toch niet gebruikelijk is. Met andere woorden: er worden in deze situatie al problemen verwacht. Reden waarom Antares deze zaken voor haar rekening neemt.

Antares merkt op dat dit inderdaad niet gebruikelijk is maar dit moet worden gezien als een tegemoetkoming richting de buurt om mogelijke bezwaren zoveel als mogelijk op voorhand weg te nemen. Daarom is het ook een pilot.

Het nieuwe bestemmingsplan

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan niet specifiek de woningen voor woonurgente bestemt (de doelgroep wordt niet planologisch vastgelegd). De bestemming is 'wonen', net zoals de overige woningen in Startebos (en ook andere kernen binnen de gemeente). Dit is ook nodig, want anders zouden de studio's op termijn niet weer terug kunnen worden gebracht naar 4 eengezinswoningen. Dit bestemmingsplan regelt dat er, in plaats van 4 woningen, 8 wooneenheden mogelijk worden gemaakt. Een bestemmingsplan regelt alleen welke functie waar mag plaatsvinden. Niet wie die functie uitoefent, ofwel wie er komt te wonen. Het bestemmingsplan maakt wonen in studio's/wooneenheden mogelijk. Wie daar gaan wonen bepaalt Antares als eigenaar. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de woningen bedoeld zijn voor woonurgente, dat dient ter informatie. De gemeente geeft aan dat zij daarin transparant wenst te zijn.

Op 5 juni jl is een informatieavond gehouden waarvoor de direct omwonenden zijn uitgenodigd. Dit waren de directe burens en bewoners van het woningblok direct achter het gebied. Dit omdat het plan ten behoeve van de studio's qua ruimtelijke/juridische impact gering is ten opzichte van hetgeen nu al mogelijk is. Uitgelegd wordt dat de informatievoorziening wordt afgestemd op de aard/omvang van het project. Een groot project (bv nieuwe woonwijk/herinrichting dorpskern) wordt breder gecommuniceerd dan een project met een geringe uitstraling. Omdat het hier om een toevoeging van maar 4 wooneenheden gaat, en het aanzicht van de woningen niet/nauwelijks verandert, is de inschatting gemaakt dat communicatie met de hele buurt niet nodig was. Zoals wethouder Janssen aan het begin al heeft aangegeven is deze inschatting niet juist geweest, mede gezien de opkomst van deze avond. Aan de wettelijke verplichtingen van publicatie en terinzagelegging is voldaan.

Vanuit het publiek wordt de vraag gesteld wanneer dat is gebeurd. De gemeente geeft aan dat de publicatie op 30 juli jl. in de plaatselijke weekbladen is verschenen (o.a. Meijels blad). Dat dit midden in de zomer is doet daar niets aan af.

Enkele aanwezigen geven aan dat ze de publicatie niet hebben opgemerkt omdat dit in de zomervakantie plaatsvond. Dit lijkt volgens hun op stiekem handelen van de gemeente. Daarnaast wordt gevraagd waarom de omwonenden van deze wijziging geen persoonlijk bericht hebben ontvangen.

Uitgelegd wordt dat de gemeente niet verplicht is iedereen persoonlijk op de hoogte te stellen. Iedereen kon gedurende zes weken zienswijzen indienen. Dit is ook gebeurd, zowel mondeling als schriftelijk. Wat er vanavond wordt aangehaald wordt, voor zover dit nieuwe argumenten zijn, ook meegenomen.

Uitgelegd wordt dat de zienswijzen worden beoordeeld door de raad. Daar wordt serieus mee omgegaan. Het is aan dit orgaan om te besluiten of het bestemmingsplan wel/niet wordt vastgesteld. Het is de bedoeling dat dit plan in de vergadering van 16 december 2014 aan de raad wordt voorgelegd. Daaraan voorafgaand is gelegenheid om bij de raad in te spreken. De datums hiervoor staan op de sheet van de presentatie en worden ook in de plaatselijke weekbladen gepubliceerd. Daarin wordt ook aangegeven op welke manier men zich kan aanmelden.

Vervolgens worden degenen die een zienswijze hebben ingediend daarover geïnformeerd nadat de raad een besluit heeft genomen. Ook wordt dan aangegeven wat men kan doen als men het niet eens is met het besluit.

Vanuit het publiek wordt gevraagd of er naar alternatieve locaties is gekeken. De gemeente geeft aan dat het initiatief op deze wijze is ontvangen en (positief) beoordeeld. Uitgelegd wordt dat niet iedere locatie geschikt is omdat er partijen moeten zijn die eigendom hebben en die in staat zijn om de woningen aan de doelgroep te verhuren. Een lid van de werkgroep Wonen (één van de aanwezigen in het publiek) geeft aan dat het plan voor de 8 studio's vooraf besproken is met de Werkgroep Wonen en licht toe hoe dit proces verlopen is. Daarin wordt ook de relatie gelegd met het op schrift gestelde toekomstbeeld van Meijel voor het Dorpsoverleg. Ook geeft zij aan dat er meerdere locaties bekeken zijn, maar dat er voor de locatie aan de Venakker gekozen is omdat dit het meest voldoet en op korte termijn lijkt te realiseren. Andere reeds bestaande locaties in Meijel zijn: voormalig hotel Ketels (metaalflex), toekomstig plan Startebos fase 3 (tijdelijk) en daarnaast bij agrariërs in het buitengebied.

Vanuit het publiek komt de vraag of nu heel Startebos volgebouwd kan worden met studio's voor woonurgenten. De gemeente legt uit dat, indien dat nu niet past binnen het bestemmingsplan, daarvoor ook een procedure moet worden gevolgd. Zo'n procedure is bedoeld om iedereen de kans te geven om zijn mening daarover kenbaar te maken. Er zijn overigens op dit moment geen plannen om meer studio's in Startebos te bouwen.

Enkele aanwezigen geven aan dat zij bij aankoop van de grond aan strenge eisen moesten voldoen zoals situering van de woningen en het plaatsen van erfafscheidingen. Men vreest dat een balkon aan de nieuwe studio's niet in het straatbeeld past.

Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat een balkon het straatbeeld niet verstoort omdat dit een ondergeschikt deel is van de bebouwing. Qua bouwvolume en situering wordt aangesloten bij hetgeen al mogelijk was en de balkons worden zodanig uitgevoerd dat die daar geen afbreuk aan doen.

Vanuit het publiek wordt gevraagd wat er met de braakliggende openbare ruimte wordt gedaan nu al diverse malen (tevergeefs) is gevraagd om dit te onderhouden. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat er binnen 3 weken wordt gezien hoe hiermee om te gaan. Het publiek wordt uitgenodigd om zich aan te melden hierover mee te spreken. Daarnaast wordt door enkele aanwezigen uit het publiek melding gemaakt van eerdere toezeggingen met betrekking tot het weghalen van een zandhoop op een braakliggend terrein, welke niet is nagekomen. Door Meulen wordt toegezegd deze toezegging op korte termijn alsnog na te komen.

Vanuit het publiek wordt gevraagd of er gekeken is naar de verkeersaantrekkende werking. De gemeente geeft aan dat het om een geringe toename van woningen gaat. Een toename van verkeer is daarom niet zodanig dat de verkeersveiligheid hierdoor in het gedrang komt.

Het publiek informeert naar de mogelijkheid van schadevergoeding als de eigen woning in waarde daalt door de studio's.

Hiervoor is een wettelijke regeling (planschade). Kort wordt toegelicht hoe deze regeling werkt. Indien men van mening is dat men schade lijdt (waardevermindering woning) als gevolg van het bestemmingsplan voor de studio's kan men verzoeken om tegemoetkoming in de planschade.

De avond wordt door de voorzitter afgesloten.
