

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers in Meijel (2015-062)

De raad van de gemeente Peel en Maas

Gelet op het raadsvoorstel 2015-062
Zaaknummer: 1894/2013/045999
Documentnummer : 1894/2015/650818

Overwegende dat op grond van artikel 1.1 lid 1 onder a Crisis- en herstelwet (Chw), juncto artikel 3.1 van bijlage 1 Chw afdeling 2 van hoofdstuk 1 Chw van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan. Dat betekent onder meer dat belanghebbenden die beroep instellen de beroepsgronden in het beroepschrift opnemen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Voorgaande wordt eveneens vermeld in de bekendmaking van het besluit;

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Vast te stellen dat de herontwikkeling van de voormalige locatie Beckers in Meijel d.m.v. woningbouw planologisch wordt geregeld;
2. Het zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Locatie Beckers vast te stellen;
3. De analoge versie van het bestemmingsplan Locatie Beckers in Meijel, bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding ongewijzigd vast te stellen;
4. De digitale versie van het bestemmingsplan Locatie Beckers in Meijel (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0094.VG01) ongewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0094.VG01.dxf;
5. Het beeldkwaliteitsplan voor Locatie Beckers in Meijel ongewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 15 september 2015

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



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

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Locatie Beckers in Meijel heeft van 7 mei 2015 gedurende zes weken (tot en met 17 juni 2015) ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Panningen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huis bladen, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gedurende de bovengenoemde termijn ook ter inzage gelegen op grond van de inspraakverordening. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan waren, samen met de overige bijbehorende stukken, gedurende de termijn van terinzagelegging ook 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 en ontwerpbeeldkwaliteitsplan in te dienen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

- De heer F.M.G. Kamps, Steegstraat 19 (5768 AT) in Meijel. De schriftelijke zienswijze is op 16 juni 2015 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend.
- Mr. H.H.B. Lamers (Boels Zanders advocaten, Postbus 1750, 6201 BT Maastricht) namens Meulen projectontwikkeling BV en Jongen-Meulen Grondparticipaties vof (verder: Meulen). De zienswijze is op 17 juni 2015 ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend.

Omtrent het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie Limburg heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voor haar geen aanleiding geeft een zienswijze in te dienen.

2. Beoordeling zienswijze

2.1 Zienswijze namens de heer Kamps

Samenvatting

De heer Kamps maakt bezwaar tegen het voornemen om de bestemming ter plaatse van de voormalige fabriek Beckers te wijzigen van 'agrarisch' naar 'woongebied'. Hij is het niet eens met de woningbouwplannen, omdat hij vreest voor een vermindering van de rust en het woongenot als gevolg van verwijdering van de groenstrook die voorheen aanwezig was en vanwege het feit dat de geplande bebouwing naar zijn mening te dicht bij zijn erfafscheiding komt.

Reactie

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid dat er woningen worden gebouwd op het terrein waar voorheen de fabriek van Beckers was gevestigd. Het betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Kern Meijel (door uw raad vastgesteld op 16 juni 2015) waarin de bestemming 'bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'woongebied' (dus niet een wijziging van 'agrarisch' naar 'woongebied'). In het daarvoor geldende bestemmingsplan Kern Meijel (vastgesteld op 4 april 2005) had de locatie de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De heer Kamps vreest dat deze wijziging negatieve gevolgen heeft voor zijn rust en woongenot.

In het licht bezien van duurzaam ruimtegebruik geldt dat deze ontwikkeling wenselijk is. Een voormalig fabrieksterrein aan de rand van de kern van Meijel wordt omgevormd tot een woongebied. Dit is een

functie die qua ruimtelijke uitstraling prima in de omgeving (rand van een dorpskern) past. In het nu geldende bestemmingsplan Kern Meijel heeft dit terrein de bestemming 'bedrijf'. Hierop ligt een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming te wijzigen in 'woondoeleinden'. De planologische aanvaardbaarheid van woningbouw op dit deel van het terrein staat daarmee vast.

Dan de specifieke bezwaren van de heer Kamps.

Vermindering rust/woongenot a.g.v. verwijdering groenstrook: In het huidige bestemmingsplan Kern Meijel heeft het desbetreffende deel van het terrein een bedrijfsbestemming. Dit deel kan volledig ten behoeve van het bedrijf worden gebruikt. Dat hier in de praktijk een groenstrook lag doet daar niets aan af. Deze groenstrook was planologisch niet beschermd en kon ieder moment worden verwijderd.

Vermindering rust/woongenot a.g.v. geplande bebouwing bij de erfgrens: Aan de zijde van de woning van de heer Kamps is een bouwvlak opgenomen waarbinnen vier woningen in de vorm van twee-onder-een kap (met garages geschakeld) zijn voorzien. Deze woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Qua hoogte van deze woningen is rekening gehouden met de ligging aan de rand van de kern en de woningen in de omgeving. De afstand tussen de achtergevel van deze woningen en de grens van het perceel van de heer Kamps is ca. 5 meter. In deze achtertuinen zijn bergingen mogelijk die op de perceelsgrens kunnen worden geplaatst. De voorzijde van de woning van de heer Kamps ligt ongeveer 5,5 meter vanaf de perceelsgrens. De achterzijde van zijn woning ligt ca. 2,5 meter vanaf de perceelsgrens. De nieuwe situatie zoals die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan is ruimtelijk aanvaardbaar. Het voormalige fabrieksterrein wordt zo optimaal mogelijk en op een stedenbouwkundig verantwoorde manier herontwikkeld. Een dergelijke transformatie past qua aard en omvang in de omgeving. Daarnaast is het mogelijk maken van bijgebouwen tot aan de perceelsgrens niet ongebruikelijk in een dorpskern. De bestemmingsplanregels voor wonen in de kern Meijel laten dit ook toe. Het woongenot van de heer Kamps wordt hierdoor niet onevenredig aangetast. Deze bergingen hebben mede een afschermdende functie van de achtertuin van die woningen, hetgeen de rust en het woongenot ten goede komt. Daarnaast is de afstand tussen deze bergingen, en het deel van zijn woning dat het dichtst bij de erfgrens ligt, nog steeds ca. 2,5 meter.

In gedachten moet worden gehouden dat er op grond van het huidige bestemming ook al bijgebouwen in het achtererfgebied, tot op de perceelsgrens kunnen worden geplaatst. Dat dit in de praktijk niet aan de orde was en dat op dit deel een groenstrook stond, doet niet aan die mogelijkheid af. Ook was het mogelijk om op het desbetreffende deel van terrein bouwwerken, geen gebouw zijnde, te plaatsen en kon het desbetreffende deel t.b.v. het bedrijf worden gebruikt. Een dergelijk gebruik zou qua ruimtelijke uitstraling meer nadelige effecten hebben voor de heer Kamps dan de nieuwe invulling van het terrein. Het bestaande hek waartegen beplanting groeit aan de zijde van de woning van de heer Kamps blijft staan, waardoor de huidige opgebouwde privacy bewaard blijft. De erfafscheiding wordt daarnaast nog extra voorzien van staafhekwerk wat wordt aangeplant met klimop.

Kortom: de voorziene ontwikkeling is niet zodanig van aard dat de rust en het woongenot van de heer Kamps onevenredig wordt aangetast. Bovendien heeft hij de mogelijkheid om te verzoeken om tegemoetkoming in de planschade indien hij van mening is dat zijn woning in waarde zal afnemen als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit is een separate procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheid. In ieder geval zal een eventuele planschade niet zodanig zijn dat hier in de belangenafweging een doorslaggevend gewicht aan moet worden toegekend.

2.2 Zienswijze namens Meulen

Samenvatting

De indiener van de zienswijze is van mening dat het bestemmingsplan (nog) niet vastgesteld kan worden totdat Startebos fase 2 is afgerond, omdat:

- a. Het woningbehoefte onderzoek dat ten grondslag ligt aan het plan niet toereikend zou zijn. Er wordt verwezen naar de ingediende zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Startebos fase 3.
- b. Inspreker stelt dat het de bedoeling is enerzijds een flexibel bestemmingsplan te maken, terwijl anderzijds wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan uit 2009.;
- c. Het stedenbouwkundige plan uit 2009 zou gedateerd zijn en kan volgens inspreker niet ten grondslag worden gelegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

De indiener van de zienswijze gaat ervan uit dat het onderhavige plan woningbouw mogelijk maakt op de locatie Beckers én op de locatie Meijel Oost. Dat is niet juist, het onderhavige plan voorziet uitsluitend in woningbouw op de voormalige fabriekslocatie van Beckers.

- a. Ten aanzien van de woningbouwbehoefte wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze die namens Meulen is ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan Startebos fase 3. De tekst van dit onderdeel is aan dit verslag toegevoegd. Ook voor dit plan geldt dat uit onderzoek blijkt dat dit plan qua aantal (63 woningen) past in een actuele en regionale behoefte, die voor Meijel is gesteld op 215 woningen voor de komende 10 jaren. In de bepaling van dit aantal is rekening gehouden met onder meer het onderhavige plan. Daarnaast is sprake van herontwikkeling van een inbreidingslocatie, hetgeen een gewenste ontwikkeling is, ook in het licht gezien van duurzaam ruimtegebruik. Qua programma biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor bijvoorbeeld huurwoningen voor diverse doelgroepen (mid stay). Het plan vormt geen concurrentie voor het plan Startebos fase 2 omdat hier voornamelijk een ander woningbouwtype (gestapelde bouw en aaneengebouwde woningen) mogelijk wordt gemaakt. Daar waar twee-onder-één kappers zijn voorzien is dit op een andere kavelgrootte (kleiner) dan in Startebos fase 2. Voorts verschilt de aard en de omgeving van beide plangebieden. Het onderhavige plan trekt een andere doelgroep aan dan de woningen in Startebos fase 2. Door deze plannen gelijktijdig in procedure te brengen kan zo optimaal mogelijk op de woningbehoefte worden ingespeeld.
- b. In eerste instantie was het de bedoeling het plan Locatie Beckers en Meijel Oost in één plan te regelen. Flexibiliteit was vooral voor het deel Meijel Oost van belang. Omdat het bestemmingsplan voor Meijel Oost nog niet voldoende gereed is om in procedure te brengen is voor het plan Locatie Beckers een apart bestemmingsplan gemaakt. Het onderhavige bouwplan is flexibel van aard in die zin dat het één bestemming 'woongebied' kent waarbinnen niet alleen gebouwd kan worden, maar ook wegen, paden, groenvoorzieningen e.d. mogelijk zijn. Ook is het totale aantal woningen voorgeschreven, in plaats van een aantal per bouwvlak. Qua bouwregels is dit plan inderdaad (grotendeels) toegespitst op het stedenbouwkundige plan. Voor de initiatiefnemer van dit plan is dit geen probleem, nu voor het grootste deel van het plangebied bouwplan al een (concrete) omgevingsvergunningaanvraag is ingediend, welke vertaald is in de regels. Overigens is het de vraag welk belang inspreker heeft bij deze grond, nu inspreker noch de initiatiefnemer, noch de ontwikkelaar van dit plan is en geen belang heeft bij flexibiliteit in dit plan.
- c. In de toelichting wordt ingegaan op de voorgeschiedenis van dit plan. Het stedenbouwkundige plan in 2009 heeft als basis gediend voor het plan zoals het thans is uitgewerkt. Deze uitwerking heeft verder vorm gekregen in 2013 en 2014 en is uiteindelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan en een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen. Overigens biedt het plan Locatie Beckers de mogelijkheid voor een gedifferentieerd programma, waaronder middeldure huurappartementen. Naar de marktkansen van dit type woning is onderzoek verricht ('Marktkansen middeldure huurappartementen Meijel', 28 november 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat er in Meijel ruimte is voor ca. 30 appartementen in het genoemde segment. Dit onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3. Conclusie

De zienswijzen zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen. Ook anderszins is er geen reden om het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen of aan te passen.

Panningen, september 2015

BIJLAGE: Tekst van de reactie op de zienswijze namens Meulen omtrent ontwerpbestemmingsplan Startebos fase 3

Reactie

Algemeen: Ten eerste wordt in de zienswijze ervan uitgegaan dat er drie ontwerpbestemmingsplannen in procedure zijn gebracht. Dat is niet correct. Uitsluitend voor woningbouw in Startebos fase 3 en op de voormalige fabriekslocatie van Beckers is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Ten tweede heeft Meulen niet zozeer bezwaren tegen het bieden van woningbouwmogelijkheden in fase 3 als zodanig, maar klemt het voor deze partij dat zij in het verleden privaatrechtelijke afspraken heeft gemaakt met Kanters waaruit volgt dat Meulen verplicht is de grond in Startebos fase 3 af te nemen indien er bouwtitels liggen voor woningbouw in deze fase en indien de grond bouwrijp is. Die plicht heeft financiële gevolgen voor Meulen die zij op dit moment niet wenst te ondergaan. Dit financiële belang van Meulen ligt ten grondslag aan het verzoek aan uw raad om het bestemmingsplan voor Startebos fase 3 niet vast te stellen. Dit betreft een omstandigheid die het gevolg is van privaatrechtelijke afspraken tussen twee partijen onderling. Ten onrechte koppelt Meulen de economische marktsituatie rechtstreeks aan (het ontbreken van) behoefte aan woningen. Hieronder wordt daar als toelichting op de specifieke argumenten verder op ingegaan.

- a. Aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan liggen wel degelijk planologische argumenten ten grondslag. In de zienswijze wordt aangegeven dat er op het moment van indienen ervan in Startebos fase 2 nog 24 woningen/kavels te koop zijn van de in totaal 73 woningen. Ongeveer twee derde deel van fase 2 is dus verkocht. Het is een logische stap om, mede gelet op het feit dat een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft, met de vaststelling van onder meer het onderhavige bestemmingsplan te anticiperen op de situatie die over een paar jaar ontstaat waarbij er geen kavels meer beschikbaar zijn in fase 2. Met name ook omdat fase 3 bouwmogelijkheden biedt die er in fase 2 niet meer zijn. In fase 2 zijn op dit moment (restcapaciteit/onbenutte bouwmogelijkheden) uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen (twee-onder-één kapwoningen) mogelijk. De mogelijkheid voor aaneengebouwde woningen (rijwoningen) zijn niet meer aanwezig in fase 2, maar wordt wel geboden in fase 3. Daarnaast blijkt uit een recent uitgevoerd onderzoek naar de woningbouwbehoefte dat er een actuele en regionale behoefte aan woningbouw is. Door middel van het bieden van woningbouwmogelijkheden in fase 3 wordt aan die behoefte tegemoet*

- gekomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan voor fase 3 een regeling opgenomen om te borgen dat fase 2 voor minimaal 80% is vergund/gerealiseerd alvorens hetzelfde woningtype in fase 3 wordt gebouwd. Op die manier wordt voorkomen dat in fase 3 wordt begonnen met bouwen terwijl voor het desbetreffende woningtype nog volop mogelijkheden in fase 2 zijn.
- b. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met het voorkomen van de zogenoemde 'gatenkaas'. In het verleden zijn met de betrokken partij afspraken gemaakt om te voorkomen dat her en der in het plangebied Startebos fase 3 gebouwd kan worden. Hiervoor is destijds een regeling afgesproken op grond waarvan nieuwe bebouwing op een afstand van maximaal 50 van feitelijk bestaande en/of in aanbouw zijnde dan wel vergunde bebouwing moet worden gebouwd. De regeling zoals die uiteindelijk in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen had een nog scherpere insteek. De bedoeling van deze regeling was dat woningen alleen direct aansluitend aan bestaande/vergunde woningen konden worden gebouwd of vanaf bestaande wegen/groenvoorzieningen (zoals de Venakker). Een strikte lezing van deze regeling maak het echter ook mogelijk dat de nieuwe infrastructuur in fase 3 wordt aangelegd, waarna vervolgens overal langs deze wegen gebouwd kan worden. Het doel wordt daarmee niet gehaald. Daarom wordt teruggefallen op de '50-meter regeling' zoals partijen in het verleden hebben afgesproken (zie punt 3 van dit verslag). Op grond van die regeling is het bouwen van een nieuwe woning uitsluitend mogelijk op een afstand van maximaal 50 meter vanaf bestaande of in aanbouw zijnde/vergunde woningen. Hiervan kan worden afgeweken indien dit vereist is gelet het specifieke woningtype. Op die manier wordt een gatenkaas voorkomen. Deze '50 meterregeling' bestaat naast de eerder genoemde koppeling met woningbouwmogelijkheden in fase 2 (de zogenoemde 80%-regeling). Bij een aanvraag voor woningbouw in fase 3 wordt dus eerst gekeken of de beschikbare ruimte in fase 2 voor dit type woning voor minimaal 80% gevuld is. Pas daarna bestaat de mogelijkheid voor woningbouw in fase 3, waarbij vervolgens wordt getoetst aan de '50-meter regeling'.
- c. Voor de woningbouwplannen in Meijel is recent een woningbouwbehoefte onderzoek verricht. Dit is een onderzoek naar de actuele en regionale behoefte aan woningbouw. Dergelijke behoefte staat los van de marktsituatie. Het feit dat de markt de afgelopen periode in het slop heeft gezeten heeft niet zozeer met de behoefte aan woningen te maken, als wel met de marktsituatie. De behoefte aan woningen wordt gerelateerd aan prognoses met betrekking tot het aantal en de samenstelling van huishoudens in de toekomst. De marktsituatie wordt veelal bepaald door economische omstandigheden, zoals de (on)mogelijkheid om een hypotheek te krijgen. Ook de verkooptechnieken van een verkopende partij kunnen bijdragen aan een positieve, of negatieve verkoopstimulans. De omstandigheid dat de marktsituatie slecht is, wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan woningen. Die behoefte is er wel degelijk (hetgeen ondersteund wordt door het onderliggende onderzoek) alleen vullen potentiële kopers om welke reden dan ook die behoefte niet of langzamer in. Daar staat tegenover dat in tijden van economische hoogtij kavels in een sneller tempo dan de behoefte worden verkocht. Zo is gesteld dat in fase 1 77 woningen zijn gerealiseerd in 3 jaar tijd. Dit compenseert elkaar dus. Vervolgens geeft inspreker zelf aan niet uit te sluiten dat de marktvraag naar woningen op termijn weer aantrekt en wel in zodanige mate dat via een flexibele mogelijkheid van planuitwerking zelfs méér dan 60 woningen in fase 3 gerealiseerd zouden kunnen worden, echter nu nog niet. De gemeente deelt de stelling van inspreker (dat op dit moment moet worden gewacht met het in procedure brengen van fase 3) niet en is van mening dat tijdig op deze ontwikkelingen moet worden ingespeeld. Het onderhavige plan voorziet daarin.

Tav de gestelde onjuistheid van – of twijfel over - het onderzoek van Companen m.b.t. woningen voor (buitenlandse) arbeidskrachten geldt dat Companen geen vraagtekens stelt bij dit aantal van 40 woningen van arbeidskrachten die zich de komende 10 jaren permanent in de gemeente willen vestigen. Er wordt volstaan met een raming voor de komende 10 jaren. De onzekerheid hoe het economische tij zich zal ontwikkelen, zowel in Nederland als in Oost Europa en wat de rol van de arbeidskracht hierin zal zijn, is de reden om niet een raming te geven van de woningbehoefte van deze doelgroep voor een langere termijn dan 10 jaar (voorlopig is de

behoefte na 2024 op 0 gesteld). Daarnaast wordt in de cijfers van het Etil alleen rekening gehouden met (tijdelijke) arbeidskrachten voor zover die staan ingeschreven in het BRP. Het is algemeen bekend dat het grootste gedeelte van de tijdelijke arbeidskrachten zich niet inschrijven en vervolgens wel hier willen blijven wonen. In de kamerbrief van Minister Blok over de voortgang van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt voor Noord-Limburg dan ook melding gemaakt van de behoefte aan 1500 woningen extra voor deze doelgroep en dan met name in gemeenten waar deze huisvesting speelt, zoals de gemeente Peel en Maas. Dat is ook de reden dat in onze woonvisie voor deze doelgroep een extra woningbouwaantal is opgenomen van 150 woningen, waarvan er dus 40 zijn opgenomen in Meijel. In de woonvisie 2011-2015 is Meijel aangewezen als leefdorp waarin naast de natuurlijke behoefte ook een deel van de ambitie mag worden gerealiseerd. Woningen voor arbeidskrachten maken deel uit van deze ambitie.

Voor wat betreft de stelling namens Meulen dat het genoemde onderzoek op pag. 2 gedateerd is en Meijel zich ten onrechte rijk rekent met betrekking tot de gestelde aantrekkingskracht uit Brabant, geldt dat dit onderzoek nog steeds actueel is. Het onderzoek uit 2009 wijst uit dat Meijel, vanwege haar ligging en specifiek dorps woonmilieu, altijd een aanzuigende werking heeft gehad op huishoudens uit de aangrenzende gemeenten in Brabant. Die cijfers zijn geactualiseerd in het onderzoek 'Woningbehoeftebepaling kern Meijel' (9 maart 2015) van Companen. Daarin is de migratieontwikkeling voor de periode 2010-medio 2014 ge-update. Die nieuwe cijfers wijzen uit dat Meijel ook in die jaren een positief migratiesaldo heeft gerealiseerd met de gemeente Deurne, Helmond en Asten. Companen heeft zich dus niet gebaseerd op een 'gedateerd' onderzoek maar heeft de cijfers geactualiseerd en zodoende een actueel inzicht geboden in de migratieontwikkeling tussen 2004 en 2014. Daaruit blijkt dat Meijel in een periode van ongeveer 10 jaar een positief migratiesaldo heeft gerealiseerd ten opzichte van Noord-Brabant. Uitgaande van een gemiddelde woonbezetting van twee personen resulteert dit in 50 huishoudens, ofwel 5 huishoudens per jaar. De aantrekkingskracht van Meijel is dus gebaseerd op actueel onderzoek.

Verder stelt de indiener van de zienswijze dat het aanbod van woningen/woningbouwprogramma in fase 3, zoals aangegeven in het masterplan Woningbouw Meijel, niet aansluit op de vraag naar woningen voor arbeidskrachten (of andere doelgroepen) die zich hier willen vestigen. Inderdaad is woningbouw voor specifieke doelgroepen niet juridisch in de regels verankerd. Beoogd is om het plan zoveel mogelijk flexibiliteit te geven, zodat zo goed als mogelijk op de behoefte en de marktsituatie kan worden ingespeeld. In de huidige verkaveling wordt uitgegaan van 60 woningen, waarvan een deel vrijstaande woningen zijn, een deel tweekappers en een deel rijwoningen. Gelet op de huidige markt en de onvoorspelbaarheid van den (nabije) toekomst wordt uitgegaan van een flexibel plan. De verkaveling speelt hierop in door een gedifferentieerd programma van zowel goedkope als duurdere woningen mogelijk te maken. Omdat is gewerkt met standaard kaveldiepten kan dit programma naar wens worden bijgesteld naar de behoefte van uit de markt. Aan de andere kant is het van belang een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het plangebied te krijgen. Om die reden is stedenbouwkundige bureau Kragten betrokken geweest bij een stedenbouwkundig plan dat als onderlegger voor het bestemmingsplan heeft gediend. In dit stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met een invulling die inspeelt, of de mogelijkheid biedt om in te kunnen spelen op een flexibel woningbouwprogramma. Om zoveel mogelijk flexibiliteit te bieden is dit het stedenbouwkundige plan niet als zodanig aan de regels verbonden. Wel is de hoofdstructuur, de basis van het stedenbouwkundige plan, juridisch vastgelegd. Op die manier wordt een verantwoorde stedenbouwkundige invulling gewaarborgd, en wordt tegelijkertijd de mogelijkheid geboden voor een flexibele invulling van de 'woonvlakken' binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Overigens ligt het voor de hand dat een ontwikkelaar inspeelt op vragen uit de markt voor woningbouwmogelijkheden voor diverse doelgroepen. Indien dergelijke initiatieven binnen de bestemmingsplanregels passen is het bestemmingsplan hier geen belemmering voor. Dat geldt bijvoorbeeld voor woningen voor woonurgente groepen (in de vorm van mid stay). Dergelijke woningen zijn mogelijk binnen een reguliere woonbestemming: dit soort woningen passen binnen de bestemming 'woongebied'

zoals opgenomen in Startebos fase 3. Daarvoor is geen aparte regeling nodig. Op dit moment zijn er geen plannen voor dergelijke woningen in Startebos fase 3, maar de bestemmingsplanregels bieden – net als de bestemmingsplanregels in de overige kernen in Peel en Maas – de mogelijkheid hiertoe. In tegenstelling tot inspreker aangeeft wordt in fase 2 ook voor die doelgroep gebouwd. Onlangs is in fase 2 een initiatief geland voor 8 studio's t.b.v. woonurgente groepen. Dit initiatief was een pilotproject van Antares, in samenwerking met Meulen. De derde genoemde groep arbeidskrachten die zich permanent wil vestigen (long stay) zijn aangewezen op de reguliere woningvoorraad. Wonen in de vorm van long stay past (net als mid stay) binnen de reguliere woonbestemming. Huisvesting t.b.v short stay past niet binnen de bestemmingsplanregels. In het bestemmingsplan voor fase 3 is dergelijke woonruimte ook niet voorzien.

Volgens de indiener van de zienswijze zou Companen in het onderzoek ervan uitgaan dat de drie doelgroepen (te weten short stay, mid stay en long stay) op zoek gaan naar een woning, waardoor huidige eigenaren van die woningen hun woning verkopen en vervolgens kandidaat zijn voor de woningen die volgens het onderhavige bestemmingsplan in fase 3 kunnen worden gerealiseerd. Naar deze verhuisbeweging is geen enkel onderzoek verricht, terwijl dat wel vereist is o.g.v. art. 3:2 Awb, aldus inspreker. De additionele woningbehoefte voor Meijel bedraagt voor 10 jaar ongeveer 215 woningen. Dit betreft nadrukkelijk de additionele behoefte en die is het saldo van vraag en aanbod. Per saldo zijn er 215 extra woningen nodig in Meijel, maar de werkelijke woningvraag ligt veel hoger. Een groot deel van die woningvraag wordt opgevangen in vrijkomende woningen als gevolg van doorstroming. In het onderzoek 'Woningbehoeftebepaling kern Meijel' van 9 maart 2015 is dat ook naar voren gebracht. Uit de in dat onderzoek gepresenteerde tabel 2.2 blijkt dat er jaarlijks binnen de kern Meijel meer dan 200 personen verhuizen. Dat wijst op een aanmerkelijke doorstroming. In totaal verhuizen er jaarlijks ongeveer 350 personen in of uit Meijel (ca. 200 personen binnen Meijel, ca. 30 personen vertrekken naar een andere kern in de gemeente en ca. 120 personen vertrekken uit de gemeente). Deze maken jaarlijks ca. 150 woningen in Meijel vrij. Met die doorstroming is bij het bepalen van de additionele woningbehoefte ca. 22 woningen per jaar rekening gehouden. Hieruit blijkt tevens dat de bestaande woningvoorraad veel belangrijker is dan de nieuwbouw om te voorzien in de woningvraag.

Namens Meulen wordt aangegeven dat er geen rekening zou zijn gehouden met de bestaande woningen die te koop staan in Meijel. Die woningen zijn ook relevant om te komen tot een exacte bepaling van de actuele regionale behoefte.

Op 22 juni 2015 stonden er in Meijel in de bestaande voorraad 63 woningen te koop. Dit komt overeen met 3,6 % van de Meijelse koopvoorraad. Dit ligt aanmerkelijk onder het landelijk gemiddelde van ruim 5%. Veronderstellen dat deze woningen leeg staan is een misvatting. Uit informatie van een lokaal werkzame makelaar blijkt dat er in werkelijkheid maar ongeveer vijf woningen daadwerkelijk leeg staan. Daarmee ligt de leegstand slechts op 0,3% terwijl landelijk vaak wordt uitgegaan van een noodzakelijke frictieleegstand van 3% om een soepel functioneren van de lokale woningmarkt mogelijk te maken. De leegstand is zo laag, omdat de meeste eigenaren pas verhuizen nadat zij hun huidige woning hebben verkocht. Een andere reden is dat regelmatig gebruik wordt gemaakt van huur- en verhuurmogelijkheden op basis van de Leegstandswet. Deze woningen staan wel te koop, maar worden op basis van huur bewoond. Als bij het bepalen van de woningbehoefte rekening gehouden zou worden met een noodzakelijke frictieleegstand van 3%, had de actuele regionale woningbehoefte voor Meijel de komende 10 jaar meer bedragen dan het nu bepaalde aantal van 215 woningen.

Ten aanzien van de stelling dat het in procedure brengen van onder meer bestemmingsplan Startebos fase 3 niet past binnen het reduceren van een woningaantallen en het daarover gemelde in de woonvisie het volgende. Inderdaad is in de woonvisie Plus 2011-2015 aangegeven dat de plancapaciteit gemeentebreed ingeperkt moet worden. Dat is ook gebeurd, onder meer in

het onderhavige plan Startebos fase 3. Dit is een voormalig recreatieterrein waar de huidige eigenaar (Kanters Grondontwikkeling BV) in samenwerking met Meulen woningbouw realiseert in drie fasen. Fase 1 en 2 zijn in het verleden al planologisch geregeld. Op dit moment wordt het bestemmingsplan voor fase 3 voorbereid. In dit plan is het aantal woningen teruggebracht van 75 naar 60 stuks. Ook heeft de reducering ertoe geleid dat Startebos fase 4 niet meer ontwikkeld wordt. Daarmee is een dreigend overaanbod van plancapaciteit in Meijel voorkomen, in de wetenschap dat de plannen Startebos fase 3, Locatie Beckers en Meijel oost nodig blijven om en de woningbehoefte te voorzien (NB: zoals al aangegeven is het plan Meijel Oost niet in procedure gebracht. Ten onrechte wordt dit in de zienswijze wel aangegeven). Het onderhavige plan past daarmee wel binnen een actuele en regionale behoefte. In dat opzicht wordt nogmaals gewezen op het woningbehoefte onderzoek. Daaruit blijkt dat er voor Meijel een actuele regionale behoefte is voor 215 woningen de komende 10 jaar. In dit cijfer is rekening gehouden met de restcapaciteit van fase 2 (Meulen geeft zelf aan dat dit 24 woningen zijn) alsmede met de nieuwbouwplannen van onder meer Startebos fase 3 en Locatie Beckers. Daarnaast is in deze behoeftebepaling rekening gehouden met inbreidingslocaties als harde plancapaciteit.

Voor zover de indiener van de zienswijze vreest dat fase 2 niet meer wordt afgerond als gevolg van nieuwe woningbouwmogelijkheden in fase 3 geldt dat deze vrees niet terecht is. In de bestemmingsplanregels is een koppeling gemaakt om te voorkomen dat er in fase 3 wordt gebouwd, terwijl er voor hetzelfde type woning nog vele bouwmogelijkheden in fase 2 zijn. In de regels is voorgeschreven dat er – kortgezegd – pas een woning (van een bepaald type) kan worden gebouwd in fase 3 onder de voorwaarde dat de in een overzicht aangegeven bouwmogelijkheden in fase 2 voor datzelfde type woning voor minimaal 80% zijn gerealiseerd of vergund. Er moet dus altijd eerst gekeken of er voor een type woning mogelijkheden in fase 2 zijn, en pas nadat die mogelijkheden voor minimaal 80% benut zijn, kan een dergelijk type woning in fase 3 landen. Op die manier wordt voorkomen dat fase 3 wordt volgebouwd met woningen waarvoor nog volop ruimte in fase 2 is.

- d. Met de initiatiefnemer (Kanters Grondontwikkeling BV) is in het verleden een anterieure overeenkomst gesloten. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn met deze partij aanvullende afspraken gemaakt (in een addendum op de oorspronkelijke overeenkomst). In beide overeenkomsten zijn afspraken over de kostenverdeling gemaakt. Met de door inspreker bedoelde passage wordt op die overeenkomst met Kanters gedoeld. De kosten zijn dus wel anderszins verzekerd. Ook is er geen noodzaak tot fasering of het stellen van nadere (locatie)eisen waardoor een exploitatieplanplicht bestaat. Overigens blijkt uit de wetsgeschiedenis van afdeling 6.4 Wro (grondexploitatiewet) dat het volgen van het privaatrechtelijke spoor – en daarmee contractsvrijheid – voorop staat. De kostensoortlijst uit het Bro is daarin niet maatgevend.