

70170205510

De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2020

gehoord het advies van de commissie Ruimte en Economie van 4 maart 2020

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), Gemeentewet en Woningwet;

besluit

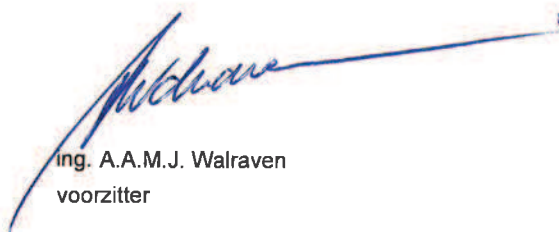
1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal';
2. het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiConcertzaal-VA01, met doorvoering van een aantal ambtshalve wijzigingen, (gewijzigd) vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in (de toelichting op) het raadsvoorstel;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingbesluit bekend te mogen maken;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert in zijn openbare vergadering van 16 april 2020.

De raad voornoemd,



Dr. J. Cornips
griffier



ing. A.A.M.J. Walraven
voorzitter



Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'
Datum college : 28 januari 2020
Portefeuillehouder : J.G.M. van den Boogaart
Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie : Ruimte en Economie
Contactpersoon : Ron Roefs

In te vullen door de griffie

Nummer raadsvoorstel :
Datum commissie : 4 maart 2020
Agendapunt commissie : 5
Datum raad : 12 maart 2020
Agendapunt raad :

Samenvatting voorstel

Op het terrein van de voormalige concertzaal aan de Stationsstraat 21 te Mill worden circa tien (senioren)-woningen gebouwd. Deze woningen worden op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO 'Woongroep Concertzaal') dan wel op andere wijze gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is er aanleiding voor enkele wijzigingen, die zijn verwerkt in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan. Ook het beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' kan worden vastgesteld. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal';
2. het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiConcertzaal-VA01, met doorvoering van een aantal ambtshalve wijzigingen, (gewijzigd) vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in (de toelichting op) het raadsvoorstel;
3. het beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingbesluit bekend te mogen maken;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiële consequenties

De gronden, waarop het woningbouwplan mogelijk wordt gemaakt, zijn in eigendom van de gemeente. De hieruit voortvloeiende grondopbrengsten en kosten maken deel uit van de vastgestelde Grex voor de locatie voormalige Concertzaal. Het kostenverhaal is dus door middel van de grondverkoop (anderszins) verzekerd en er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), Gemeentewet en Woningwet.

Communicatie en participatie

Alle communicatie volgt het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van (de terinzagelegging gedurende zes weken van) het vastgestelde bestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl, de Staatscourant, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Duurzaamheid

Er wordt gestreefd naar duurzame (stedelijke) ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale woningbouw en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat rekening wordt gehouden met een duurzame verstedelijking. De verouderde bebouwing in het plangebied wordt vervangen door nieuwbouw, die past in de structuur van de omgeving, zodat de stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd en op lange termijn behouden blijft. De ontwikkeling houdt voldoende rekening met milieuaspecten. De woningbouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, onder meer ten aanzien van de energiezuinigheid van nieuwe woningen (EPC-waarde), ventilatie, luchtdichtheid, isolatie en milieuprestaties. De te realiseren worden niet aangesloten op het gasnet. Tot slot zal de openbare ruimte seniorproof/mindervalideproof worden ingericht. Duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t.

Deelnemende gemeenten: N.v.t.

Adoptiegemeente: N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Voor de woningbouwontwikkeling op het terrein van de voormalige concertzaal aan de Stationsstraat 21 te Mill is een plan (bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) ontwikkeld. Ter plaatse worden circa tien (senioren)woningen gebouwd. Deze woningen worden op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO 'Woongroep Concertzaal') dan wel op andere wijze gerealiseerd.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'.
- 1.1 In de paragraaf 'Financiële consequenties' is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) reeds aangegeven.
2. Het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiConcertzaal-VA01, met doorvoering van een aantal ambtshalve wijzigingen, (gewijzigd) vast te stellen, een en ander zoals aangegeven in (de toelichting op) het raadsvoorstel.
- 2.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' heeft, conform artikel 3.8 Wro, gedurende zes weken, te weten van 12 juni tot en met 23 juli 2019, ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is er wel aanleiding voor enkele wijzigingen. Naast de wijziging van de naam en bestanden set wegens het omzetten van ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan naar vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen van de regels en de toelichting, zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan:
 - a. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is op de verbeelding en in de regels komen te vervallen omdat het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek geen archeologische waarden/ vondsten heeft opgeleverd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.2.1 van de toelichting en de bij de toelichting behorende Rapportage proefsleuvenonderzoek Stationsstraat 21 te Mill d.d. 19 november 2019;
 - b. aan en in paragraaf 4.1.1 van de toelichting zijn de Rapportage verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem d.d. 14 augustus 2019, Rapportage nader asbestonderzoek Stationsstraat 21 te Mill d.d. 21 oktober 2019 en de Resultaten aanvullend onderzoek PFAS d.d. 16 oktober 2019 toegevoegd. Geconcludeerd wordt, dat - voorafgaand aan de bouw - een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) wordt gedaan, conform welke de aangetroffen asbesthoudende bodemlaag en puinlaag (in totaal circa 21 m³) zullen worden verwijderd. Ten aanzien van het aspect bestaan er verder geen belemmeringen voor het planvoornemen.
- 2.2 Voorziening in de woonbehoefte aan grondgebonden (senioren)woningen.

Op het terrein van de voormalige concertzaal aan de Stationsstraat 21 te Mill worden circa tien grondgebonden (senioren)woningen gerealiseerd, verdeeld over twee vrijstaande (poort)woningen aan de straatzijde, twee blokken van twee-aaneengebouwde woningen daar direct achter en nog vier aaneengebouwde woningen op de achterzijde van het terrein. Daarnaast wordt voorzien in een toegangsweg tot het terrein inclusief parkeervoorzieningen. Deze levensloopbestendige (senioren)-woningen in de koopsector worden in principe op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO 'Woongroep Concertzaal') gerealiseerd. Mochten er op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap geen woningen gerealiseerd worden, dan biedt het bestemmingsplan een passend toetsingskader voor toekomstige woningbouw op deze herontwikkelingslocatie.

- 2.3 Consistente besluitvorming / afronding van de ingezette procedure.
Er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden. De aanwonenden zijn positief over deze ontwikkeling. In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de resultaten verwerkt van de inspraak (geen inspraakreacties), het wettelijk/bestuurlijk vooroverleg (inclusief reacties/adviezen van het Waterschap Aa en Maas/Watertoets, de Provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio (Brandweer) Brabant-Noord) en de resultaten van de integrale ambtelijke toetsing ten aanzien van het voorontwerp. Zoals hiervoor onder 2.1 vermeld, zijn er geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De ingezette procedure kan worden voortgezet en afgerond.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen.
- 3.1 Ter waarborging van de beoogde beeldkwaliteit van de woningbouw- en inrichtingsplannen ter plaatse van deze locatie is het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' opgesteld. Daartoe dient dit beeldkwaliteitsplan ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels te worden vastgesteld.
4. Aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingbesluit bekend te mogen maken.
- 4.1 Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' en van de bijbehorende stukken, zoals het beeldkwaliteitsplan hebben GS, op basis van artikel 3.8, leden 4 en 6 van de Wro, zes weken de tijd een aanwijzing te geven ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Om deze periode in te korten, is in het (concept) raadsbesluit het verzoek aan GS opgenomen om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken.
5. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.
- 5.1 Voor het geval de gemeente verweer dient te voeren ten aanzien van een ingesteld beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vastgestelde bestemmingsplan, wordt zoals gebruikelijk voorgesteld de afhandeling daarvan aan burgemeester en wethouders over te laten.

Uitvoering, risico's en evaluatie

De hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) heeft op 29 mei 2019 beslist dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, de bouw van nieuwe bedrijven en agrarische activiteiten. Op verschillende overheidsniveaus wordt op dit moment intensief gesproken over te nemen acties op de korte, middellange en lange termijn.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat in de regel geen beroep bij de Raad van State kan worden ingediend en het bestemmingsplan niet zal worden vernietigd. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Oeffeltermeeent' ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Negatieve effecten op dit gebied zijn uitgesloten, gezien deze groot afstand en de aard/beperkte omvang van deze woningbouwontwikkeling.

Initiatiefnemer dient in de uitvoeringsfase bij de aanvraag van de benodigde vergunningen te beoordelen of de in het bestemmingsplan gebruikte onderbouwing nog overeenkomt met de dan geldende richtlijnen rondom de Wet natuurbescherming.

Overige politiek relevante informatie

N.v.t.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' kan worden vastgesteld, met doorvoering van de onder 2.1 omschreven ambtshalve wijzigingen. Ook het beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal' kan worden vastgesteld. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure kan aan ons college worden gelaten.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal', bestaande uit de:
 - a. Toelichting met acht bijlagen/onderzoeksrapporten;
 - b. Regels met één bijlage: lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - c. Verbeelding;
3. Beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 21, Concertzaal'.

Overige bijlagen

N.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt niet tot een wijziging in de raadsplanning:

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters
secretaris

ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester