

Raadsvoorstel

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40
Datum college : 25 april 2023
Portefeuillehouder : Wethouder Mark Janssen

Team : Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel : RIS 2023-R-75
Datum raad : 29 juni 2023
Agendapunt raad :

Samenvatting

In 2021 is een principeverzoek ingediend voor het perceel aan de Stationsstraat 40-40A in Mill. Het betreft de nieuwbouw van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen op een perceel waarop nu nog een horecabestemming ligt. In mei 2022 is het principebesluit genomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die is beantwoord in de Nota Zienswijzen. Ook is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPMiStationsstr40-VA01 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40;
4. het beeldkwaliteitsplan Mill, Stationsstraat 40 vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota;
5. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

In 2021 is bij de gemeente Mill en Sint Hubert een principeverzoek ingediend voor de bouw van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen op het perceel van voormalig café Geert aan de Stationsstraat 40-40A in Mill.



Welk resultaat willen we bereiken?

De nieuwbouw mogelijk maken van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen.

Hoe zag het voortraject eruit?

In juni 2021 is bij de gemeente Mill en Sint Hubert een principeverzoek ingediend voor de bouw van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen op een perceel aan de Stationsstraat 40-40A in Mill. Vanaf 2016 zijn er al diverse andere initiatieven geweest om te komen tot een herontwikkeling van dit perceel. De initiatiefnemer H3D Vastgoed heeft nu in overleg met de gemeente én de omgeving een plan ontwikkeld voor de bouw van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen. In mei 2022 is het principebesluit genomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken zijn een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld die van 10 februari tot en met 23 maart 2023 ter inzage hebben gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de herontwikkeling mogelijk te maken

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Mill Centrum' van de (voormalige) gemeente Mill en Sint Hubert. Er is een horecabestemming opgenomen voor het perceel. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om deze bestemming te wijzigen naar wonen. De bouw van 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 16 appartementen speelt in op de vraag naar woningen in Mill. Er is ook sprake van een duurzame ontwikkeling: het perceel ligt binnen de bebouwde kom en er is op dit moment sprake van een ruimtelijk ongewenste situatie. Het voormalige horecagebouw staat al jaren leeg, waardoor de bebouwing en de rest van het perceel in slechte staat verkeren.

2. Door het afsluiten van een anterieure overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en de initiatiefnemer over de planologische procedure. Belangrijk onderdeel van deze overeenkomst is het regelen van het kostenverhaal voor de procedure van het bestemmingsplan. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, heeft de initiatiefnemer de exploitatiebijdrage betaald. Ook heeft de initiatiefnemer inmiddels de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling betaald. Daarnaast wordt de vergoeding van eventuele kosten planschade nog in rekening gebracht. Met het afsluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal anderzijds verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan meer te worden vastgesteld.

3. Voor een goede inpassing van de nieuwe bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als toetsingskader voor de vergunningverlening

Er is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld dat richting geeft aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de bebouwing en de nieuwe inrichting van het gebied. Het BKP is als bijlage 6 opgenomen bij de Toelichting op het bestemmingsplan. Om een omgevingsvergunning hieraan te kunnen toetsen dient het BKP als onderdeel van de welstandsnota te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het BKP vormt dan leidraad en toetsingskader voor de beoordeling van omgevingsvergunningen.



Wat zijn tegenargumenten of risico's?

De initiatiefnemer heeft een intensieve omgevingsdialoog gevoerd. Toch heeft één omwonende een zienswijze ingediend. De overige omwonenden hebben bij de omgevingsdialoog in grote meerderheid aangegeven blij te zijn dat er eindelijk een plan is opgesteld dat een einde gaat maken aan de huidige ongewenste situatie.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

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

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en de initiatiefnemer over de planologische procedure. De initiatiefnemer heeft de exploitatiebijdrage en de bijdrage fonds ruimtelijke ontwikkeling inmiddels betaald. Ook wordt de vergoeding van eventuele kosten planschade bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met het afsluiten van de overeenkomst is het kostenverhaal anderzijds verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft bij het nader uitwerken van het principeverzoek in januari-februari 2022 een omgevingsdialoog gevoerd, waarbij het plan is voorgelegd aan de omwonenden in de Stationsstraat, Spoorstraat, Dr. Arntzstraat en Vloetsestraat. Een samenvatting van de omgevingsdialoog is als bijlage 10 bij de toelichting opgenomen. Voor zover omwonenden hebben gereageerd, hebben de meesten aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de nieuwe woningen. De indiener van de zienswijze heeft toen wel al aangegeven te vrezen voor geluidsoverlast.

Afstemming

Het bestemmingsplan is ambtelijk beoordeeld en er heeft vooroverleg met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio plaatsgevonden.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Het door de raad vastgesteld bestemmingsplan wordt samen met het beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de gemeentepagina. De terinzagelegging vindt plaats op ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis gedurende openingstijden. Binnen de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden nog een beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40 met bijlage:
 - 1. Zienswijze (niet openbaar);
- b. Toelichting ontwerpbestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40 met bijlagen:
 - 1. Wegverkeerslawaaï Stationsstraat 40;
 - 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Stationsstraat 40 in Mill;
 - 3. Ecologische Quicksan Stationsstraat 40 te Mill;
 - 4. Watertoets Stationsstraat 40;



5. Stikstofdepositieonderzoek Stationsstraat 40 te Mill;
6. Beeldkwaliteitsplan 'Mill, Stationsstraat 40';
7. Archeologisch Bureauonderzoek en IVO, Stationsstraat 40 Mill;
8. Situatietekening met parkeerinrichting;
9. Aanvullend asbestonderzoek Stationsstraat 40;
10. Samenvatting omgevingsdialoog (incl uitnodigingsbrief);
- c. Regels ontwerpbestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40 met bijlage:
 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- d. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40;
- e. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Mill, Stationsstraat 40.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman