

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan Mill, Oranjeboomstraat 1
Datum college	: 30 augustus 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2022-R-140
Datum raad	: 29 september 2022
Agendapunt raad	: 16

Samenvatting

In december 2020 heeft het college van Mill en Sint Hubert in principe besloten mee te werken aan een initiatief om te komen tot de herontwikkeling van het perceel Oranjeboomstraat 1-1A in Mill. Initiatiefnemer Symphony Estates wil 13 appartementen gaan bouwen op de locatie van een voormalige supermarkt in het centrum van Mill. De raad van Mill en Sint Hubert heeft in september 2021 besloten om voor dit project de coördinatieregeling toe te passen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarom tegelijkertijd met de (ontwerp)omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van een binnengekomen zienswijze wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan en omgevingsvergunning Mill, Oranjeboomstraat 1 betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, Oranjeboomstraat 1' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Mill, Oranjeboomstraat 1', met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPMiOranjeboomstr1-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, Oranjeboomstraat 1';
4. 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;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Initiatiefnemer Symphony Estates heeft een principeverzoek ingediend met het voorstel om 13 appartementen mogen bouwen op de locatie van een voormalige supermarkt in het centrum van Mill. In december 2020 heeft het college van Mill en Sint Hubert in principe besloten mee



te willen werken aan dit initiatief voor de herontwikkeling van het perceel Oranjeboomstraat 1-1A in Mill.

Welk resultaat willen we bereiken?

De bouw mogelijk maken van 13 appartementen in het centrum van Mill.

Hoe zag het voortraject eruit?

In 2019 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om appartementen te mogen bouwen op de (voormalige) locatie van een supermarkt in het centrum van Mill op de hoek van de Oranjeboomstraat en Stationsstraat. In december 2020 heeft het college van Mill en Sint Hubert besloten hieraan in principe medewerking te willen verlenen. Er is veel vraag naar nieuwe woningen in de gemeente en dit initiatief maakt woningbouw mogelijk in het centrumgebied van Mill op een locatie waar sprake is van leegstand. Vervolgens is het bouwplan verder uitgewerkt en is tussen de gemeente en Symphony Estates een anterieure overeenkomst afgesloten. Er is door Symphony een omgevingsdialoog gevoerd. Ook heeft Symphony gevraagd of het mogelijk is om voor dit project de coördinatieregeling toe te passen. Dit houdt in dat de procedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw gelijktijdig gevoerd worden. Hierdoor kan de benodigde tijd voor het doorlopen van de procedures worden bekort. Ook is al een gedetailleerd bouwplan opgesteld, waardoor omwonenden bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kunnen zien wat er concreet gebouwd gaat worden. De raad van Mill en Sint Hubert heeft daar in september 2021 mee ingestemd. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken opgesteld, alsmede de voor het aanvragen van een omgevingsvergunning benodigde stukken.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan en de (ontwerp)omgevingsvergunning hebben van 28 juni tot en met 8 augustus 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. De binnengekomen zienswijze is beoordeeld en beantwoord In de Nota van zienswijzen en wijzigingen

In de bijgaande Nota van zienswijzen is een samenvatting opgenomen van de zienswijze en de beantwoording daarvan door de gemeente. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan deels aan te passen. Er wordt voorgesteld een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Als extra waarborg voor de privacy van een naastgelegen is hierin de verplichting opgenomen om:

- een erf- en terreinafscheiding van 3 m te realiseren en in stand te houden;
- een landschapselement te realiseren en in stand te houden in de vorm van een groenblijvende beplanting/haag in de zone van 1 meter vanaf het zuidelijk gelegen perceel met een uiteindelijke hoogte van circa 6 meter.

Daarnaast worden er ambtshalve nog wijzigingen voorgesteld in de door het college te verlenen omgevingsvergunning.

2. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om de bouw van appartementen mogelijk te maken

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel op de hoek van de Oranjeboomstraat en Stationsstraat de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden I'. Op de locatie was in het verleden een supermarkt gevestigd. De initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bestaande bebouwing te mogen slopen om de bouw mogelijk te maken van 13 appartementen. Bij de



beoordeling van het initiatief is gekeken naar een goede stedenbouwkundige en planologische inpassing van het nieuwe appartementengebouw. Van belang is hierbij ook de ligging in het centrumgebied van Mill, een nieuwe ontwikkeling geeft een impuls aan dit gebied. Het sluit ook goed aan op de nieuwbouw van 37 sociale huurwoningen die Mooiland gaat realiseren aan de Oranjeboomstraat in de herontwikkeling van het gebied ten westen van deze locatie.

Bovendien is er ook gekeken naar het volkshuisvestelijk belang van de realisatie van een nieuwe appartementengebouw voor de doelgroep medioren en senioren in Mill. Er bestaat in de gemeente een grote vraag naar appartementen op locaties in het centrum van de kernen.

Om de nieuwbouw van de 13 appartementen mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Mill, Oranjeboomstraat 1' opgesteld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Hoewel er een uitgebreide omgevingsdialogoog is gehouden door de initiatiefnemer, is niet tot overeenstemming gekomen met de eigenaar van een naastgelegen perceel. Deze heeft een zienswijze ingediend die beantwoord is in de Nota zienswijzen en wijzigingen.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Van toepassing zijn de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Woningwet (Ww) en Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Financiën

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. De exploitatiebijdrage, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten door de initiatiefnemer zijn betaald, voordat de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer geeft verder een bankgarantie af voor de eventuele planschade. Daarnaast worden leges in rekening gebracht voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Communicatie

Vooruitlopend op de formele bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialogoog gevoerd. Op 26 mei 2021 is in het gemeentehuis van Mill het plan toegelicht aan omwonenden. Het doel van de avond is geweest om de omwonenden te informeren over het plan en te horen wat men ervan vindt. Voorts is de omgeving (omwonenden, ondernemers en pandeigenaren) in juli 2021 ook nog een keer via een mailing benaderd om te reageren op het planvoornemen. De dialoog heeft in beperkte mate geleid tot aanpassingen in het plan. Met uitzondering van de eigenaar van het naastgelegen perceel aan de Stationsstraat zijn er geen bezwaren geuit tegen het plan en gaven de meeste betrokkenen aan dat het om een positieve ontwikkeling gaat.

Afstemming

In de voorbereiding is het plan afgestemd met de betrokken ambtelijke disciplines en heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Het door de raad vastgesteld bestemmingsplan en de door het college verleende omgevingsvergunning worden 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 en omgevingsvergunning Mill, Oranjeboomstraat 1 met:
 - 1. Bijlage 1: Zienswijze 1;
 - 2. Bijlage 2: Aan regels toe te voegen bijlage 1;
 - 3. Bijlage 3: Nieuwe tekeningen omgevingsvergunning;
- b. Toelichting bestemmingsplan Mill, Oranjeboomstraat 1 met:
 - 1. Bijlage 1: Bodemonderzoek;
 - 2. Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna;
 - 3. Bijlage 3: Berekening stikstofdepositie;
 - 4. Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - 5. Bijlage 5: Archeologisch onderzoek;
 - 6. Bijlage 6: Aanmeldnotitie MER;
 - 7. Bijlage 7: Civieltechnische uitwerking waterberging;
- c. Regels bestemmingsplan Mill, Oranjeboomstraat 1 met:
 - 1. Bijlage 1: Erfafscheiding langs zuidelijke perceelgrens;
- d. Verbeelding bestemmingsplan Mill, Oranjeboomstraat 1;
- e. Oriëntatiekaart bestemmingsplan Mill, Oranjeboomstraat 1;
- f. Anterieure overeenkomst (vertrouwelijk).

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de wnd. burgemeester,

Johan Postma

Wim Hillenaar