

**Raadsvergadering
21-12-2021**

Documentnummer: D/21/041585

Zaaknummer: Z/20/000082

Voorstel tot Woningbouw ten behoeve van Ruimte voor Ruimte op locatie Molenstraat/De Tes te Beegden

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	1. In te stemmen met de ontwikkeling van maximaal 11 woningen ten behoeve van Ruimte voor Ruimte op de locatie Molenstraat/De Tes te Beegden, mits aan de door het college gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden luiden als volgt: a. de molenbiotoop van de Sint Lindertmolen in Beegden zoals die door Stichting de Hollandsche Molen is berekend, wordt gerespecteerd; b. het plan bevat naast woningen en infrastructuur voldoende 'groen' om het karakter van wonen in de dorpsmantel te behouden, zodanig uit te werken in overleg met de gemeente Maasgouw; c. in het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd; dit conform de Nota Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw; d. de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de minimale normen van de weginrichting volgens de eisen van Duurzaam Veilig (CROW) en de gemeente Maasgouw; e. de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats conform het Handboek inrichting Maasgouw en de materialisatie in het definitieve plan dient te worden goedgekeurd door de gemeente Maasgouw; f. voor de realisatie van dit plan wordt een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving; g. voor de realisatie van dit plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarvoor het waarborgen van de onderlinge samenhang voor de inrichting en de invulling van beide delen van De Tes uitgangspunt is; h. ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst ondertekent.



Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. rapport van de ontwikkelaar inzake effect van het oorspronkelijk ingediende bouwplan op de windvang van de Sint Lindertmolen; 2. beoordeling van dit rapport door Stichting de Hollandsche Molen; 3. Collegevoorstel D/21/016014 d.d. 23 maart 2021 met primaire beoordeling principeverzoek Ter inzage: n.v.t.
------------------	---

*Namens het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris,*

Toelichting

Voorstel tot Woningbouw ten behoeve van Ruimte voor Ruimte op locatie Molenstraat/De Tes te Beegden

Inleiding:

Ruimte voor Ruimte Limburg Beheer BV diende een principeverzoek in voor de bouw van 11 woningen op de locatie Molenstraat/De Tes in Beegden. Het college besloot op 23 maart 2021 onder voorwaarden principemedewerking aan dit verzoek te geven. Vanuit de gemeenteraad is aangegeven dat zij de wenselijkheid van dit initiatief ter discussie wil stellen.

Tevens is er vanuit het bestuur van de Sint Lindertmolen in Beegden een zienswijze tegen het bouwplan van Ruimte voor Ruimte ingediend. De zienswijze ziet erop dat het bouwplan van Ruimte voor Ruimte geen rekening houdt met de molenbiotoop van de tegenover liggende Sint Lindertmolen. Bij controle hiervan blijkt dit inderdaad het geval te zijn. De molenbiotoop voor een molen is onder andere afhankelijk van het type molen en de askophoogte van de molen. In het vigerende bestemmingsplan 'Beegden' is abusievelijk de molenbiotoop voor de molen in Maasbracht vertaald in de planregels in plaats van de molenbiotoop van de Sint Lindertmolen in Beegden. Door de zienswijze van het bestuur van de Sint Lindertmolen is deze fout pas aan het licht gekomen. Dat betekent dat de beoordeling van het principeverzoek door het college op dit onderdeel op foute informatie is gebaseerd.

Het college heeft vervolgens Stichting de Hollandsche Molen gevraagd om het opgestelde windvangonderzoek van de ontwikkelaar (bijlage 1) te toetsen. Stichting de Hollandsche Molen adviseert negatief op het bouwplan in de ingediende vorm (bijlage 2). Dit gaf het college aanleiding om de voorwaarden die het college stelde bij het verlenen van principemedewerking voor de bouw van 11 woningen aan te scherpen. Daarbij heeft ook de ontwikkelende partij Ruimte voor Ruimte Beheer BV aangegeven een plan te willen ontwikkelen dat recht doet aan alle belangen en daarom aan de slag wil met een kleiner plan dat rekening houdt met de correcte molenbiotoop van de Sint Lindertmolen.

Beslispunten:

1. In te stemmen met de ontwikkeling van maximaal 11 woningen ten behoeve van Ruimte voor Ruimte op de locatie Molenstraat/De Tes te Beegden, mits aan de door het college gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden luiden als volgt:
 - a. de molenbiotoop van de Sint Lindertmolen in Beegden zoals die door Stichting de Hollandsche Molen is berekend, wordt gerespecteerd;
 - b. het plan bevat naast woningen en infrastructuur voldoende 'groen' om het karakter van wonen in de dorpsmantel te behouden, zodanig uit te werken in overleg met de gemeente Maasgouw;
 - c. in het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd; dit conform de Nota Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw;
 - d. de inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de minimale normen van de weginrichting volgens de eisen van Duurzaam Veilig (CROW) en de gemeente Maasgouw;
 - e. de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats conform het Handboek inrichting Maasgouw en de materialisatie in het definitieve plan dient te worden goedgekeurd door de gemeente Maasgouw;
 - f. voor de realisatie van dit plan wordt een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;
 - g. voor de realisatie van dit plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarvoor het waarborgen van de onderlinge samenhang voor de inrichting en de invulling van beide delen van De Tes uitgangspunt is;
 - h. ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst ondertekent.

Argumenten:

- 1.1 *De ingediende zienswijze geeft aanleiding het genomen collegebesluit te herzien*

De ingediende zienswijze ziet op het feit dat het door het college goedgekeurde plan van Ruimte voor Ruimte niet aan de richtlijnen vanuit de molenbiotoop voor de Sint Lindertmolen voldoet. Dit is voor het college aanleiding om de voorwaarden die zijn gesteld bij de verleende principemedewerkingtoezegging voor de bouw van 11 Ruimte voor Ruimte woningen op de locatie

Molenstraat/De Tes in Beegden, zoals geformuleerd in de collegevergadering van 23 maart 2021, zodanig te wijzigen dat rekening wordt gehouden met de molenbiotoop van de Sint Lindertmolen in Beegden zoals die door Stichting de Hollandsche Molen is berekend.

- 1.2 *Het uiteindelijke plan dient te voldoen aan alle relevante gemeentelijke beleidskaders*
Het ingediende plan van 11 woningen is al getoetst aan alle relevante beleidskaders. De randvoorwaarden die het college aan dat plan heeft verbonden (beslispunten 2b t/m 2h), blijven ook voor een nieuw plan overeind. Een onderbouwing voor de gestelde voorwaarden is te lezen in het collegevoorstel van 23 maart 2021, nummer D/21/016014, dat als bijlage 3 bij dit voorstel is gevoegd.
- Als extra voorwaarde komt daar nu bij dat het plan de molenbiotoop van de Sint Lindertmolen moet respecteren in de vorm waarin die voor de molen is berekend door de Stichting de Hollandsche Molen en niet in de vorm waarin die (abusievelijk) in de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Beegden' is vertaald.
- De voorwaarde dat moet worden onderzocht in hoeverre het mogelijk is om vanuit de aanwezige insteekweg aan De Tes in Beegden het plangebied te ontsluiten, vervalt. De ontwikkelaar heeft gesproken met de eigenaar van het perceel waar die alternatieve ontsluiting gerealiseerd zou moeten worden. Die heeft echter aangegeven niet bereid te zijn om de voor de alternatieve ontsluiting benodigde grond te verkopen. Een andere ontsluiting dan via de Molenstraat is dus niet mogelijk.
- 1.3 *Besluitvorming door de gemeenteraad over woningbouw op de betreffende locatie is noodzakelijk*
Normaal gesproken wordt een ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is pas actief voor besluitvorming naar de gemeenteraad gebracht nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Vanuit de gemeenteraad is echter naar aanleiding van het collegebesluit van 23 maart 2021 aangegeven dat zij de wenselijkheid van het initiatief ter discussie wil stellen. Daarom dient ook de gemeenteraad in deze fase al te besluiten over woningbouw op de betreffende locatie.

Kantttekeningen:

- 2.1 *Er blijft een restant taakstelling Ruimte voor Ruimte woningen over*
Nu een groter deel dan voorzien van het plangebied niet mag worden bebouwd vanwege de molenbiotoop en de overige randvoorwaarden van de gemeente overeind blijven, kunnen er minder woningen op de locatie worden gebouwd. Dit betekent dat er nog een taakstelling Ruimte voor Ruimte woningen overblijft waarvoor nog een andere locatie zal moeten worden gezocht.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

De beoordeling van het oorspronkelijke plan heeft plaatsgevonden door de teams Fysiek Domein en Beheer Openbare Ruimte. De randvoorwaarden die op de uitwerking van dat plan zijn gemaakt, worden ook voor de uitwerking van een nieuw plan dat recht doet aan de molenbiotoop voor de Sint Lindertmolen van toepassing verklaard. De Ruimte voor Ruimte woningen maken al deel uit van de planvoorraad.

Communicatie:

Het collegebesluit zal worden gecommuniceerd naar de aanvrager en gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen van de gemeente Maasgouw.

Financiën:

Er zijn met dit besluit geen gemeentelijke uitgaven gemoeid.

Planning en uitvoering:

- 10 november 2021: behandeling raadsvoorstel in het Presidium
- 7 december 2021: inhoudelijke bespreking van het raadsvoorstel in de commissievergadering
- 21 december 2021: besluitvorming over woningbouwontwikkeling op de locatie door de gemeenteraad

Bijlagen die bijgevoegd zijn:

1. Rapport Peutz
2. Rapport Stichting de Hollandsche Molen
3. Collegevoorstel D/21/016014 d.d. 23 maart 2021

Team: Fysiek Domein