Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: Z/23/433692

Onderwerp
Bestemmingsplan Middengebied Noord en Beeldkwaliteitsplan

Voorstel
De gemeenteraad besluit:
1. De nota van zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen
2. De nota van wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan vast te stellen
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen
4. Het bestemmingsplan "Middengebied Noord" (NL.IMRO.1883.BPMiddengebiedNrd-VA01) gewijzigd vast te stellen
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Inleiding
Voor het Middengebied Noord (Haese C) wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen 700 woningen worden gebouwd. Dit aantal wordt teruggebracht naar maximaal 235 woningen en 50 zorgwoningen. Het aantal zorgwoningen kan later worden verhoogd tot maximaal 72. Het terugbrengen van het aantal woningen zorgt voor meer kwaliteit en biedt ruimte voor 'een dorp in het groen'.
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 14 april tot 26 mei 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén daarvan heeft geleid tot een aanscherping van een planregel. Deze aanscherping is ook opgenomen in de nota van wijzigingen. In die nota van wijzigingen staan ook de ambtshalve wijzigingen. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de nota van wijzigingen (bijlage 02).

Beoogd effect
Het vigerende bestemmingsplan Middengebied Noord uit 2014 voorziet in de bouw van 700 woningen. Met het bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch kader vastgesteld dat voorziet in de bouw van maximaal 235 woningen en maximaal 72 zorgwoningen.
Het nieuwe plan voorziet ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan in meer ruimte en groen. Het terugbrengen van het aantal woningen in het plangebied draagt positief bij aan de hoogte van het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het groepsrisico wordt dus kleiner.

Burgemeester, mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris, J.A.M. Heesen

In het plangebied bevindt zich een dassenburcht. De das is een beschermde diersoort. Om die reden moeten er beschermende en mitigerende maatregelen worden getroffen. Door het nemen van mitigerende maatregelen wordt het leefgebied van de das niet onaanvaardbaar aangetast.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen moeten van een gemeentelijke reactie worden voorzien*
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn van een gemeentelijke reactie voorzien. Eén van de zienswijzen heeft niet geleid tot een gewijzigde vaststelling. Voor een volledige reactie wordt verwezen naar de nota van zienswijzen (bijlage 01) behorende bij dit raadsvoorstel.

2.1 *De maatregelen uit het dassenplan moeten beter worden verankerd als voorwaardelijke verplichting*
Uit het dassenplan volgt dat er maatregelen nodig zijn om te voorkomen dat het leefgebied van de aanwezige das niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Om deze maatregelen beter te borgen is een planregel gewijzigd. Zie daartoe de nota van wijzigingen.

2.2 *Enkele kleine stedenbouwkundige wijzigingen zijn noodzakelijk*
Om praktische en stedenbouwkundige redenen zijn enkele wijzigingen in de verbeelding en de planregels doorgevoerd. Voor een volledig overzicht van deze wijzigingen wordt verwezen naar de nota van wijzigingen (bijlage 02).

3.1 *Het toekomstige woongebied heeft een bijzonder karakter en van de woningen vraagt dat dus een bijzondere kwaliteit*
In artikel 11.2 van de Realisatieovereenkomst (ROK) staat dat de Gemeente na inwerkingtreding van deze ROK de publiekrechtelijke procedure start om het Beeldkwaliteitsplan (Bkp) toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de Gemeente (artikel 11.2).
Vanwege het bijzonder karakter van het nieuwe woongebied is een Bkp opgesteld. Dit Bkp is voor de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit het toetsingskader voor welstandaspecten.

3.2 *De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft positief over het Bkp geadviseerd.*
Op 11 mei 2021 heeft de ARK samengevat geconcludeerd dat de commissie het beeldkwaliteitsplan kan onderschrijven en zij de eerste ontwerpen in het plangebied met belangstellig ter beoordeling tegemoet ziet.

4.1 *Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan artikel 16 van de Realisatieovereenkomst Deelplan C Middengebied.*
Anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening Versie d.d. 24 December 2021 (hierna: ROK);
Artikel 16.6 van de Realisatieovereenkomst Deelplan C Middengebied is bepaald dat de Gemeente de inspanningsverplichting op zich neemt om -voor zover zij daarover zeggenschap heeft c.q. daarop invloed uit kan oefenen- zich in te zetten teneinde het Ontwerp Bestemmingsplan in procedure te brengen.

4.2 *Afgesproken is om in het gebied minder woningen te bouwen dan op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan in een meer groene omgeving.*
In de ROK is afgesproken om een bestemmingsplan op te stellen dat voorziet in de bouw van 235 grondgebonden woningen (artikel 8.1 en artikel 8.3) en maximaal 72 zorgwoningen (artikel 13) en de realisatie van een “Groen Casco” (artikel 1).

5.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast indien er sprake is van een bouwplan dat in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangewezen. Het bouwen van één of meerdere woningen is in artikel 6.2.1 lid 1 Bro aangewezen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar is een realisatie-overeenkomst gesloten.
Verder zijn er geen verhaalbare kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onderdelen b t/m f van het Bro. Om deze reden wordt afgeweken van de regel en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Kanttekeningen
Geen

Inclusie
De planregels ondersteunen de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en beperken ook niet de bruikbaarheid van de openbare ruimte. Aanpassingen in de openbare ruimte en in de nabijheid van gebouwen om de toegankelijkheid te verbeteren zijn op grond van de planregels mogelijk.

In de nadere planuitwerking wordt volledige invulling gegeven aan de eisen en wensen met betrekking tot de toegankelijkheid.

Duurzaamheid
Het aantal woningen dat gebouwd kan worden, wordt teruggebracht van 700 naar maximaal 230. Daardoor ontstaan er mogelijkheden voor een beter woon- en leefklimaat door onder andere meer ruimte voor groen en spelen.

De te realiseren woningen zullen voldoen aan de BENG-normering.

Het plan krijgt een NL-greenlabel certificering waarbij het streven is de hoogste score te behalen (A). Dit garandeert een integrale en duurzame aanpak voor ontwerp, realisatie en beheer.

Financiën
De financiële impact is incidenteel, bedraagt voor de gemeente maximaal € 20.000 en is gedekt in de lopende begroting.
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden tussen gemeente en de ontwikkelaar in gelijke delen verdeeld. De gemeentelijke kosten zijn begroot op productnummer 54618109.

Communicatie en Participatie
Het voorontwerp van het bestemmingsplan is bekendgemaakt. Er zijn vier inspraakreacties ingediend. Eén reactie heeft aanleiding gegeven voor nader onderzoek naar de aanwezigheid van de das. Dit heeft geleid tot het opstellen van een dassenplan met mitigerende maatregelen en een ecologisch werkprotocol.
Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan zijn vervolgens bekendgemaakt. Er zijn twee zienswijzen ingebracht. Deze zienswijzen hebben niet tot een

wijziging geleid. Het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt op de daarvoor aangewezen wettelijke wijze in het Gemeenteblad bekendgemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl ter inzage en analoog in de stadswinkel in te zien in Geleen.

Verder wordt er via de site van gemeente en ontwikkelaar, nieuwsbrieven belanghebbenden geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkeling en dus ook de bestemmingsplan-procedure.

Vervolg

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt. Degene die zienswijzen hebben ingebracht worden hierover geïnformeerd. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld.

Bijlagen

01 Nota van zienswijzen
02 Nota van wijzigingen
03 Beeldkwaliteitsplan
04 Verbeelding
05 Planregels
06 Toelichting
07 Onderzoeken
08 Realisatie-overeenkomst

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	Registratienummer : nn Reg. datum : 21 juni 2023 Reg.nummer(s) bijlagen :