\ gemeente
voerendaal

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

\ Raadsvoorstel

Zaak 207553

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Raadhuisplein te Voerendaal"
Openbaarheid:	Openbaar
Portefeuillehouder:	Wethouder Thomas
Datum Raad:	07-10-2021
Nummer:	

\ Samenvatting
Voor het woningbouwplan zes seniorenwoningen Raadhuisplein 3 is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld met de daarbij behorende onderzoeken. Het ontwerp met de daarbij behorende bijlagen heeft ter inzage gelegen voor eenieder gedurende zes weken, hetgeen niet geleid heeft tot zienswijzen. Het ontwerp kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

\ Conceptbesluit
1. Vaststellen het bestemmingsplan "Woningbouw Raadhuisplein Voerendaal"" (planidentificatienummer: NL-IMRO.986.BPRaadhuisplein-VG01) met gebruik van de volgende ondergronden: BGT en KAD.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

\ Grondslag
Bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade 2015 en Wet ruimtelijke ordening (Wro).

\ Aanleiding
Voor het perceel Raadhuisplein 3 is door de gecontracteerde ontwikkelaar waarmee een koop/verkoop- en ontwikkelovereenkomst is gesloten een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat tezamen met de daarbij behorende onderzoeken ter visie is gelegd en vervolgens kan besluitvorming plaatsvinden door de gemeenteraad leidende tot vaststelling van het bestemmingsplan.

\ Doel
Het succesvol doorlopen van de planologische bestemmingsplanprocedure.
Het vaststellen van het bestemmingsplan "Woningbouw Raadhuisplein te Voerendaal" zodat daarna de procedure voor de Omgevingsvergunning kan starten.

\ Argumenten
Voor het mogen realiseren van zes levensloopbestendige woningen op het perceel Raadhuisplein 3 dient een bestemmingsplan van kracht te zijn op grond waarvan vervolgens een Omgevingsvergunning "bouwen" kan worden verleend.

\ Kanttekeningen
Grondexploitatie
Wettelijk verplicht kostenverhaal is verzekerd. In de Wet ruimtelijke ordening is in artikel 6.12 de verplichting opgenomen om een exploitatieplan op te stellen voor gronden

waarop een bouwplan is voorgenomen. Daarmee kunnen de kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan worden verhaald op de belanghebbenden.
Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, is o.a. een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten. Gelet hierop is het voorstel om geen exploitatieplan vast te stellen.

M.e.r-beoordelingsbesluit

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De realisatie van dit geringe aantal woningen is op zichzelf geen activiteit die wordt genoemd in het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage van 7 juli 2017 (verder: Besluit m.e.r.). Wel is het nodig om een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren, omdat de activiteit genoemd wordt in de zogenoemde D-lijst bij het Besluit m.e.r. .
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De conclusie is dat, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Voldoende aannemelijk is gemaakt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat geen m.e.r-procedure doorlopen hoeft te worden. Het college heeft ingestemd met de conclusie uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling en hiertoe het als bijlage opgenomen m.e.r.-beoordelingsbesluit vastgesteld.

Wet Geluidhinder

Voor vier van de zes woning dient een hogere waarden Wet Geluidhinder te worden vastgesteld. Het betreft de 2x 2^1-kap woningen die met de achterzijde aan de woningen aan de Hogeweg grenzen, De Hogeweg is ook de maatgevend weg voor wat betreft de gevelgeluidbelasting van die vier woningen.
Het ontwerp daarvan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het besluit hogere waarden Wet geluidhinder is door ons college vastgesteld en wordt tezamen met het raadsbesluit ter visie gelegd.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

De voorgenomen ontwikkeling sluit goed aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030. Het plan betreft de herinvulling van het perceel van het voormalige Groene Kruis met woningbouw voor nadrukkelijk de doelgroep senioren.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Financiële consequenties:

• de kosten van dit bestemmingplan en de daarvoor noodzakelijke onderzoeken zijn voor rekening van de ontwikkelaar;
• daarnaast betaalt de ontwikkelaar leges voor de vaststelling bestemmingsplan;
• voorts betaalt de ontwikkelaar de aangeboden koopsom ad € 120.100,00 (exclusief eventuele BTW), waaraan conform bod toegevoegd wordt het bedrag dat oorspronkelijk voorzien was als bijdrage in het sloopcompensatiefonds SVWZL ad € 67.830,-

Juridische consequenties:

Beroep worden ingesteld bij de Raad van State gedurende zes weken vanaf tervisielegging raadsbesluit.

Organisatorische consequenties: --

\ Uitvoering
Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt openbaar bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en is het proces van vergunningverlening Omgevingswet aan de orde.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris	De burgemeester
C.J.H.M. Janssen	**W. Houben**

\ Bijlagen
B06 EA200126.R01.V1.0.pdf (original),
Concept Raadsbesluit.docx (original),
NL.IMRO.0986.BPRaadhuisplein-ON01.pdf (original),
P03605_BP Woningbouw Raadhuisplein te Voerendaal 20210812.pdf (original),
P03605_Bijlagenboek BP Raadhuisplein 3 te Voerendaal_20210812.pdf (original),
beschikking hogere grenswaarde Raadhuisplein 3 (1).docx (original),
collegebesluit merbeoordeling.docx (original)