Gemeente Mill en Sint Hubert

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Mill-Noord voormalig Mob-complex
Datum	:	21 september 2021
Portefeuillehouder	:	J.G.M. van den Boogaart
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte en Economie
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	13 oktober 2021
Agendapunt commissie	:	6D
Datum raad	:	21 oktober 2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Het plan voorziet in de herinrichting van het voormalige Mob-complex in Mill-Noord. Op het voormalige defensieterrein, dat nu in eigendom is van de provincie Noord-Brabant, worden 15 Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. Daarnaast krijgen aanwonenden van het plangebied de kans om hun zijtuinen en achtertuinen te vergroten. Voor het plan is natuurcompensatie noodzakelijk gebleken, waartoe een compensatielocatie is gevonden aan de Domeinenstraat in Mill. De ontwikkeling wordt passend gevonden op deze locatie en het voorstel is dan ook om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend, wat heeft geleid tot wijzigingen. Daarnaast zijn er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorstel besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’;
2. Het bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiMobcomplex-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ vast te stellen;
4. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
5. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Wet Arhi
Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat dit voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Financiële gevolgen
Met Ruimte voor Ruimte is een anterieure overeenkomst gesloten om alle kosten die verband houden met deze bestemmingsplanprocedure te borgen. In de samenwerkingsovereenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van Ruimte voor Ruimte. Er is reeds een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, waarbij het totaal te verwachten (indicatief) bedrag aan de voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in planschade-claims als 'nihil' wordt begroot. Verder zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de grondtransacties, de planologische procedure, bouw- en woonrijp maken en verkoop van de woningbouwkavels.

De kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure worden als volgt in rekening gebracht bij Ruimte voor Ruimte:

- Exploitatiebijdrage: Een bijdrage van € 56.843,- ter dekking van de gemeentelijke kosten zoals genoemd in de kostensoortenlijst van artikel 6.2.4 van het Bro. Er zijn geen leges voor de planologische maatregel verschuldigd. De exploitatiebijdrage is exclusief de overige leges, zoals voor de omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt uiterlijk 30 dagen na ondertekening van de anterieure overeenkomst, en in ieder geval voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, betaald. De betaling is reeds ontvangen.
- Historische kosten: Ruimte voor Ruimte betaalt aan de gemeente de historische kosten voor de planontwikkeling, die € 41.081,- bedragen. Deze kosten worden uiterlijk 30 dagen na vaststelling van het bestemmingsplan betaald.
- Stimuleringsbijdrage: In het kader van het Dorpsplan Langenboom is een stimuleringsbijdrage van 10 x € 50.000,- gereserveerd voor 10 RvR-kavels (ondanks dat de gemeente nog niet aan 30 RvR-titels zit). Het voorliggend plan 'MOB-complex Mill Noord' dient als back-up wanneer het plan in Langenboom geen doorgang kan vinden om zo toch tot een bijdrage van € 500.000,- te komen. De 15 RvR-kavels komen anders ook in aanmerking voor de stimuleringsbijdrage, aangezien ze na 1-1-2022 worden verkocht en er dan sprake is van de nieuwe gemeente Land van Cuijk (indien er in de 5 gemeenten samen wel meer dan 30 RvR-titels zijn gerealiseerd).
- Ruimte voor Ruimte-titels: Er worden 15 RvR-titels ingezet om het plan mogelijk te maken, waarvan de dossiernummers reeds zijn gecommuniceerd.

Gezien het vorenstaande is het kostenverhaal anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Wettelijk kader en beleidskader
Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb) en Gemeentewet.

Communicatie en participatie
Omgevingsdialoog

In het kader van burgerparticipatie zijn er twee digitale informatieavonden georganiseerd. Van deze informatieavonden is een verslag opgesteld welke als bijlage bij de bestemmingsplanstukken is gevoegd. De reacties van de omgeving op het plan zijn overwegend positief.

Wettelijk vooroverleg
Er is vooroverleg gevoerd met de provincie, het waterschap en de brandweer, die diverse inhoudelijke opmerkingen hadden op het plan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure
Het ontwerp bestemmingsplan ‘‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ (alsmede het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomst) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in De Neije Krant en het Gemeenteblad. Het is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kon het ontwerpplan tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Mill en Sint Hubert. Met ingang van 1 juli 2021 is de Wet elektronische publicaties (Wep) in werking getreden, waardoor de gemeente enkel nog in het Gemeenteblad hoeft te publiceren en niet meer in de Staatscourant. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Brandweer Brabant Noord zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar dit heeft niet tot opmerkingen geleid. Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging drie zienswijzen ingediend.

Nota van zienswijzen
In de nota van zienswijzen zijn de drie zienswijzen uiteengezet en voorzien van een beantwoording. De zienswijze leiden tot een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er nog diverse ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Zo worden er onder andere een bodemonderzoek en archeologisch onderzoek aan de planstukken toegevoegd (zoals ook als voorwaarde gesteld bij het collegebesluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan moet dus gewijzigd worden vastgesteld.

Vaststelling
De terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in De Neije Krant. De terinzagelegging vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Mill en Sint Hubert op afspraak gedurende openingstijden. Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Duurzaamheid
De nieuwe woningen worden als gasloze woningen gebouwd en voldoen tevens aan de huidige BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er zijn mogelijkheden voor het toepassen van duurzame technieken aan de woning, waaronder het plaatsen van zonnepanelen en isolatietoepassingen.
Verder wordt zorg gedragen voor een duurzame inrichting van de buitenruimte en is er voor het bosgebied een beheerplan opgesteld. Daarnaast wordt er aan de Dominicanenstraat ook nog (over)gecompenseerd in de vorm van natuurontwikkeling.

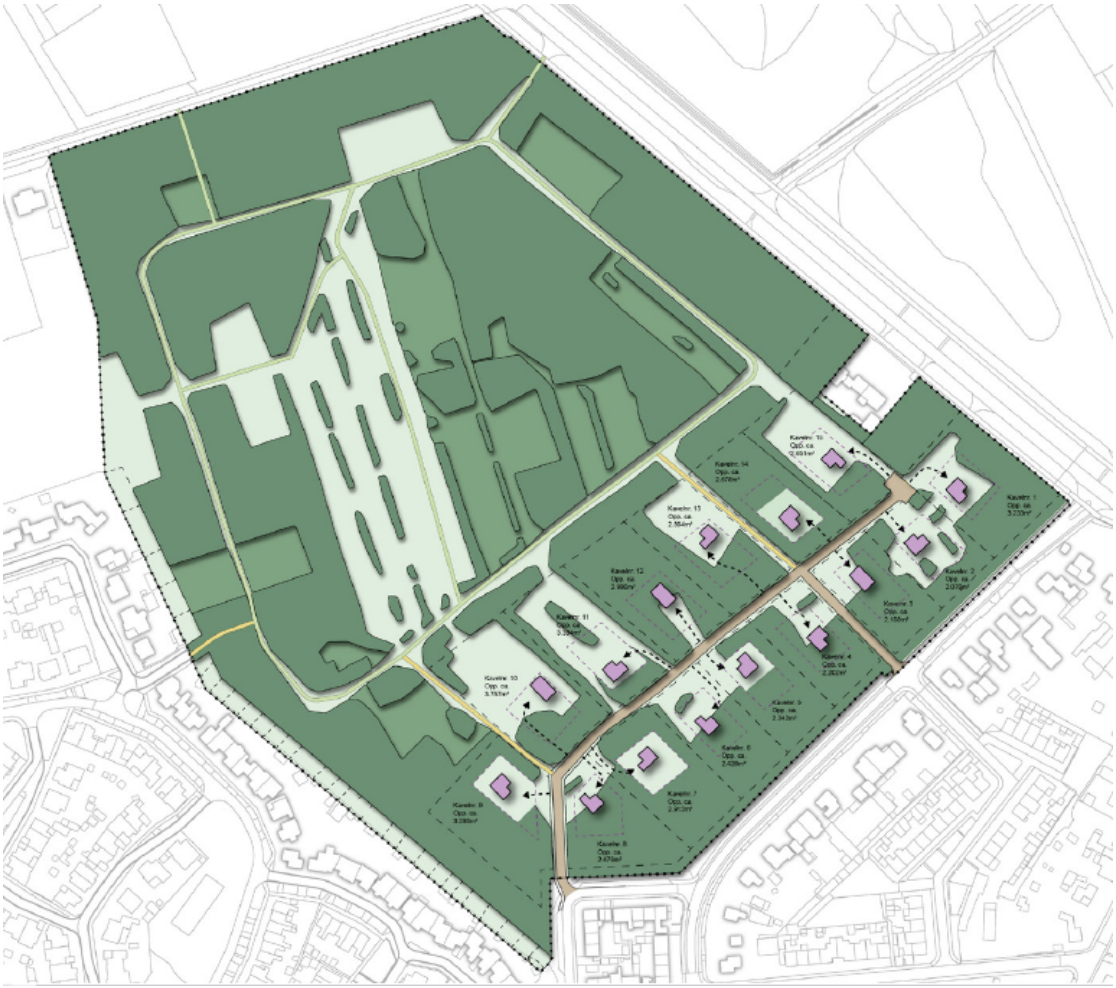
Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Niet van toepassing.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het voormalig Mob-complex in Mill-Noord dat in 2013 is ontmanteld is in eigendom van de provincie Noord-Brabant en kent een hoge mate van achterstallig onderhoud. Het terrein is niet toegankelijk, al wordt wel gebruik gemaakt van gaten die onrechtmatig in de omheining zijn geknipt. Vanwege de ligging van het terrein aan de rand van Mill kent het een grote potentie als uitloopgebied vanuit de kern.

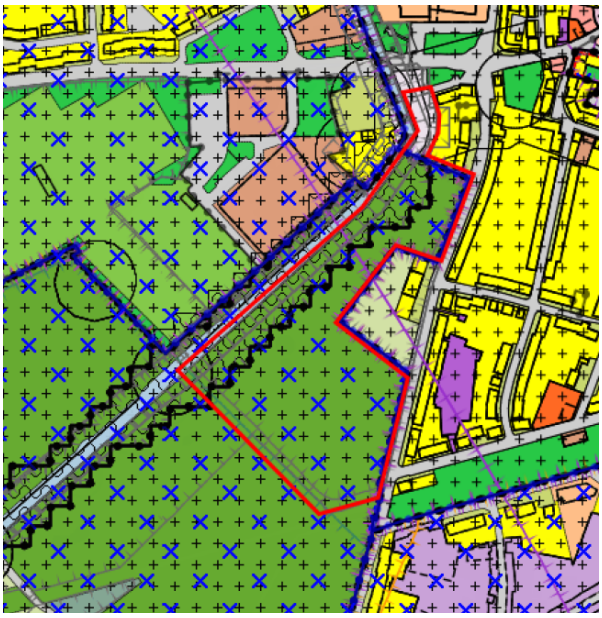
Door de provincie Noord-Brabant is ervoor gekozen om geen reguliere woonwijk te ontwikkelen, maar een plan op maat te realiseren, dat goed past bij het karakter van het gebied. Daarvoor wordt een kwaliteitsimpuls aan het terrein gegeven, wordt de omheining verwijderd en wordt het terrein opengesteld voor wandelaars. Het plan biedt aanwonenden de mogelijkheid hun zijtuinen en achtertuinen te vergroten en er worden 15 woningbouwkavels op het terrein gesitueerd vanuit de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Het plan is opgesteld en wordt nadien uitgevoerd door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan Mob-complex, Mill-Noord

Om voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk gebleken om natuurcompensatie te realiseren. Hiervoor is een compensatielocatie gevonden aan de Domeinenstraat in Mill. De compensatielocatie is momenteel nog bestemd als bos, terwijl de inrichting voornamelijk bestaat uit

schraal grasland, poelen en struweel. Als onderdeel van dit bestemmingsplan worden de desbetreffende percelen aan de Domeinenstraat daarom bestemd als 'natuur'.



Afbeelding: geldend bestemmingsplan uitsnede compensatielocatie Domeinenstraat

Milieu- en omgevingsaspecten

- Besluit hogere waarden: het college heeft een definitief besluit hogere grenswaarden genomen vanwege het wegverkeerslawaai (bijlage 2 bij de planregels en bijlage 7 bij dit voorstel).
- Selectiebesluit Archeologie: het college heeft op basis van een selectiebesluit archeologie besloten de dubbelbestemming ‘Archeologie’ ter plaatse van het Mob-complex te verwijderen (bijlage 13 bij de toelichting en bijlage 21 bij dit voorstel).
- Bomenverordening: het college heeft besloten om de kaartlaag ‘boomzone CGM’ op de kaart ‘beschermd groen’ als onderdeel van de bomenverordening ter plaatse van de woonbestemmingen te verwijderen, zodat er ter plaatse geen vergunning nodig is om bomen te kappen.
- Waterhuishoudkundig plan: Het waterhuishoudkundig plan is nog in ontwikkeling en moet door de gemeente worden goedgekeurd als onderdeel van de aan te vragen vergunningen.
- Ontheffing Wnb: Er moet een ontheffing Wnb worden verleend voor het nemen van mitigerende maatregelen voor de buizerd. De ontheffing is reeds aangevraagd.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’.

In de paragraaf ‘Financiële consequenties’ is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) reeds aangegeven.

2. Het bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPMiMobcomplex-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken heeft gedurende de periode van 24 juli tot en met 3 september 2021 (6 weken) voor zienswijzen ter inzage gelegen.

3. Het beeldkwaliteitsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ vast te stellen;

Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 bij de toelichting en bijlage 10 bij dit voorstel) kan - ingevolge artikel 12a van de Woningwet - als welstandsnota/ beleidsregels worden vastgesteld ter waarborging van de beoogde beeldkwaliteit van de woningbouwplannen.

4. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijze ingediend, welke tot een aantal wijzigingen hebben geleid. Daarnaast zijn er ook nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijze (bijlage 20 bij de toelichting en bijlage 28 bij dit voorstel).

5. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Voor het geval de gemeente verweer dient te voeren ten aanzien van een ingesteld beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vastgestelde bestemmingsplan, wordt zoals gebruikelijk voorgesteld de afhandeling daarvan aan burgemeester en wethouders over te laten.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Herbegrenzing NNB

Het voornemen voor verzoek tot herbegrenzing heeft van 3 september 2021 tot en met 30 september 2021 ter inzage gelegen, waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend. Op 1 oktober 2021 heeft de gemeente een herbegrenzingsverzoek bij de provincie ingediend. Het is echter nog de vraag of het voor de provincie haalbaar is om vóór 21 oktober 2021 een herbegrenzingsbesluit te nemen (instemming GS). Zo niet, dan zal het bestemmingsplan nog niet vrij worden gegeven voor publicatie totdat het besluit definitief is.

Op basis van de herbegrenzing kunnen in het bestemmingsplan de aanduidingen 'in Interim omgevingsverordening toe te voegen NNB', 'in Interim omgevingsverordening te verwijderen NNB' en 'groenblauwe mantel' komen te vervallen en kan de aanduiding 'NNB' worden toegevoegd. De provincie gaat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op de IOV-kaart het NNB en de groenblauwe mantel aanpassen (en de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' vervangen door de aanduiding 'stedelijk gebied').

Beroepstermijn

De terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en De Neije Krant. De terinzagelegging vindt plaats op ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Mill op afspraak gedurende openingstijden. Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Mill-Noord, voormalig Mob-complex' kan gewijzigd worden vastgesteld, op basis van de voorgestelde wijzigingen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Er hoeft hiervoor geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure kan aan ons college worden gelaten.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Verbeelding bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’;
3. Verbeelding voormalig Mob-complex;
4. Verbeelding Domeinenstraat;
5. Regels bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’;
6. Regels bijlage 1 – Lijst van bedrijfsactiviteiten;
7. Regels bijlage 2 – Ontwerp besluit hogere waarden;
8. Toelichting bestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’;
9. Toelichting bijlage 1 – Stedenbouwkundig plan;
10. Toelichting bijlage 2 – Beeldkwaliteitsplan;
11. Toelichting bijlage 3 – Compensatieplan;
12. Toelichting bijlage 4 – Historisch bodemonderzoek;
13. Toelichting bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek;
14. Toelichting bijlage 6 – Verkennend natuuronderzoek;
15. Toelichting bijlage 7 – Notitie stikstofdepositie;
16. Toelichting bijlage 8 – Soortgericht veldonderzoek;
17. Toelichting bijlage 9 – Beheerplan;
18. Toelichting bijlage 10 – Watertoets;
19. Toelichting bijlage 11 – Archeologisch onderzoek;
20. Toelichting bijlage 12 – Verkennend booronderzoek;
21. Toelichting bijlage 13 – Selectiebesluit Archeologie;
22. Toelichting bijlage 14 – Akoestisch onderzoek;
23. Toelichting bijlage 15 – Oplegnotitie akoestiek;
24. Toelichting bijlage 16 – Geurtoets;
25. Toelichting bijlage 17 – CE-Bodembelastingkaart;
26. Toelichting bijlage 18 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
27. Toelichting bijlage 19 – Verslag omgevingsdialoog;
28. Toelichting bijlage 20 – Nota van zienswijze.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt niet tot een wijziging in de raadsplanning.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters	ing. A.A.M.J. Walraven
secretaris	burgemeester