Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

Documentnummer	**CM20.0687**
Onderwerp	**Bestemmingsplan en omgevingsvergunningen Middelweg 100, Molenhoek (coördinatieregeling)**
Datum raadsvergadering	**15 juli 2021**
Raadscommissie	Grondgebied
Datum raadscommissie	7 juli 2021
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	G. Wienhoven

Bestemmingsplan en omgevingsvergunningen Middelweg 100, Molenhoek (coördinatieregeling)

Inleiding
De eigenaar van de gronden aan de Middelweg 98-100 te Molenhoek is voornemens om een de bestaande opstallen en terreinen te slopen en hier vervolgens twee appartementengebouwen van elk 16 appartementen te realiseren: 16 sociale huurwoningen en 16 koopappartementen.
De locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan deels de enkelbestemming ‘Bedrijf’, met functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' en 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en deels de enkelbestemming ‘Wonen’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’. Door bijgevoegd bestemmingsplan zal de bestemming wijzigen in ‘Wonen´, met de aanduidingen ´gestapeld´ en ´maximaal aantal wooneenheden: 16´ (2x).

Voor u ligt het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning. U dient in het kader van de coördinatieregeling voor het definitieve bestemmingsplan een besluit te nemen. Het college zal in haar vergadering als bevoegd gezag een besluit nemen over het definitieve besluit omgevingsvergunning (zie bijlage 7). Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hebben zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Zie voor de procedure het raadsvoorstel van 17 september 2020, dat voor de volledigheid is toegevoegd aan dit advies als bijlage 1.

Voorstel
1. Bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek' vast te stellen.

Beoogd effect
Aansluiten op de behoefte op de woningmarkt met 32 nieuwe woningen.

Argumenten

1. Bestemmingsplan

1.1 Uit de onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot belemmeringen leidt voor de omgeving en passend is op deze locatie.

1.2 De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie, en tevens worden er grondroerende werkzaamheden verricht ten behoeve van het initiatief. Om mogelijke schade aan archeologische resten in de grond te voorkomen, is een verkennend onderzoek uitgevoerd door ArchAeO, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Als conclusie uit dit onderzoek is opgenomen dat het planvoornemen vrij te stellen is van een onderzoeksplicht, mede doordat het plan zal leiden tot een bodemverstoring van circa 2.000 m² - wat minder is dan de ondergrens van de onderzoeksplicht. Daarnaast zal de nieuw te bouwen bebouwing grotendeels overlappen met de te slopen omgeving. Bij een eventueel toekomstig nieuw op te stellen bestemmingsplan, stelt ArchAeo dat de archeologische dubbelbestemming opgeheven kan worden.

1.3 Het Gelders Genootschap heeft positief geadviseerd. Zie bijlage 2.

1.4 De stukken in de bijlagen spreken verder voor zich.

2. B*esluit omgevingsvergunning*

2.1 Afweging en conclusie activiteit ‘Bouwen’

Wij constateren dat zich geen gronden als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid Wabo voordoen om de gevraagde activiteit ‘Bouwen’ te moeten weigeren. De gevraagde activiteit kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

2.2 Afweging en conclusie activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Wij constateren dat zich geen gronden als bedoeld in 2.12, tweede lid APV voordoen om de gevraagde activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ te moeten weigeren. De gevraagde activiteit kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

2.3 Het Gelders Genootschap heeft positief geadviseerd. Zie bijlage 2.

2.4 De stukken in de bijlagen spreken verder voor zich.

Kanttekeningen

Geen

Duurzaamheid

Ter plaatse is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat de leegstaande bedrijfsbebouwing wordt verwijderd en de locatie in bestaand stedelijk gebied wordt hergebruikt voor woningbouw (=inbreidingslocatie). Daarnaast zullen de nieuwbouwwoningen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd.

Participatie

Voor de totstandkoming van bijgevoegd bestemmingsplan en bouwplan is intensief overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Daarnaast heeft de projectontwikkelaar de bewoners meermaals intensief en persoonlijk betrokken bij dit project.

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is initiatiefnemer Janssen-Groesbeek Vastgoed B.V. de dialoog met de omgeving aangegaan.

Dorpsraad Molenhoek
Medio 2020 is de initiatiefnemer gestart met het schetsplan voor de locatie Middelweg 98-100 Molenhoek. Bijna gelijktijdig heeft de Dorpsraad Molenhoek een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de kern Molenhoek. In september 2020 zijn de conclusies en de plannen uit het onderzoek besproken. Hieruit is gebleken dat er een grote behoefte is naar koopappartementen in Molenhoek. Daarnaast waren er vrij specifieke eisen en wensen. Voor meer informatie over dit onderzoek verwijzen wij naar dit onderzoek op www.maasburen.nl.

De initiatiefnemer heeft mede op basis van dit onderzoek een grotere differentiatie in het aanbod aangebracht. Daarnaast zal de openbare ruimte ingericht worden als ontmoetingsplaats voor senioren gezien de behoefte die daaraan is. De exacte invulling zal met de bewoners en omwonende in samenspraak
gerealiseerd worden.

Omwonenden
In verband met COVID-19 heeft de initiatiefnemer alle omwonenden in september 2020 individueel op locatie uitgenodigd om de schetsplannen voor te leggen. Hierop ontstonden gesprekken en kwamen reacties die deels zijn meegenomen in de plannen (zie pagina 33 van de toelichting).

Het perceel van de voorgenomen ontwikkeling grenst aan de achtertuinen van de bewoners aan de Keurvorststraat. In september is door de initiatiefnemer toegezegd dat in samenspraak met de deze bewoners de erfafscheiding bekeken zal worden om dit bij oplevering van de wooncomplexen opnieuw in te vullen. Eind november en begin december 2020 heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om de definitieve stukken van de gebouwen te bekijken en de aanpassingen naar aanleiding van de eerste ronde toe te lichten. Daarbij is voor de bewoners aan de Keurvorststraat door de initiatiefnemer een aantal concepten uitgewerkt voor de erfafscheiding, mede naar aanleiding van de opmerkingen vanuit de omwonenden uit de eerste voorlichtingsronde. Op basis van de reacties over de concepten voor de erfafscheiding is een definitief ontwerp uitgewerkt worden voor de realisatiefase.

Raadsvoorstel

Na overleg en aanpassingen van de plannen is het (ontwerp)bestemmingsplan aangeboden aan de gemeente en zijn de benodigde omgevingsvergunningen aangevraagd.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de exploitatiekosten zijn geregeld. Leges voor de bestemmingsplanprocedure en de vergunningsaanvraag worden betaald conform de legesverordening.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen voor ‘Middelweg 100, Molenhoek’ worden gepubliceerd in de Ter Sprake en de Staatscourant.

Uitvoering

Het definitieve bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning liggen zes weken ter inzage. Indien niemand beroep instelt bij de Raad van State, is het bestemmingsplan na deze beroepsperiode onherroepelijk. De initiatiefnemer kan dan starten met het realiseren van twee appartementen complexen.

Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel coördinatieregeling 17 september 2020
2. Advies Gelders Genootschap
3. Bp – Toelichting
4. Bp – Bijlagen bij toelichting
5. Bp – Regels
6. Bp – Verbeelding
7. Besluit omgevingsvergunning

Mook, 15 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,



De gemeentesecretaris
J.M.G. Smits- de Kinkelder



De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen