

Openbaar

Opsteller	M.A.N. Gerards
Leidinggevende	Ruimte
Portefeuillehouder	De heer Mr. A.J.M. Walraven (wethouder)
Join-nummer	BenW\1258
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Burgemeester Aquariusstraat te Haelen" (tien woningen voormalige discotheeklocatie)
Te nemen besluit	De gemeenteraad voor te stellen een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan "Burgemeester Aquariusstraat te Haelen" vast te stellen en daarbij af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.
Datum in B&W	12-11-2019

1. Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Burgemeester Aquariusstraat te Haelen" (tien woningen voormalige discotheeklocatie).

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Op 19 maart 2019 is uw college akkoord gegaan met wijziging van de herinvulling van de discotheeklocatie in Haelen. De wijziging ging over het volgende. In de realiseringsovereenkomst voor deze locatie (2017) is uitgegaan van 22 koopappartementen. In maart 2019 besloot uw college – na goed overleg met de initiatiefnemer en na afstemming met omwonenden – het plan om te vormen naar tien levensloopbestendige woningen voor de sociale huur. Op 9 juli 2019 besloot uw college het ontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage te leggen, zodat iedereen in de gelegenheid is zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerp plan naar voren te brengen.

Tijdens de zienswijze periode is één zienswijze binnengekomen en hebben wij twee reacties ontvangen. De volgende stap in de procedure is het innemen van een standpunt op de zienswijzen en reacties en het vaststellen van het bestemmingsplan. Op deze stappen is dit collegevoorstel gericht.

3. Voorstel aan College

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende collegedoelstelling(en):

- Programma 4 – Woon-, werk- en leefklimaat
 - Afspraken maken met woningcorporaties zodat aandeel sociale woningbouw substantieel uitgebreid wordt.

De gemeenteraad voor te stellen een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan "Burgemeester Aquariusstraat te Haelen" vast te stellen en daarbij af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

4. Argumenten

4.1 Deze stap volgt uit een lange voorgeschiedenis ten aanzien van dit plan.

In 2006 is een realiseringsovereenkomst gesloten met Herontwikkeling Haelen-Horn B.V. over de ontwikkeling van tien locaties in Haelen en Horn. Over de uitvoering en nakoming van de overeenkomst zijn via een bemiddelingstraject nieuwe afspraken gemaakt. Deze nieuwe afspraken zagen onder andere ook op deze locatie. De afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Op 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad de financiële middelen beschikbaar gesteld voor het aangaan van de vaststellingsovereenkomst over de Structuurbeelden Haelen-Horn.

De vervolgstap was dat voor de nog te ontwikkelen locaties, waaronder deze locatie, maar ook Kerkpad in Horn, realisatieovereenkomsten zouden worden aangegaan. Op 27 juni 2017 heeft uw college besloten de realisatieovereenkomsten voor de locaties Discotheek te Haelen en Kerkpad te Horn aan te gaan.

Voor deze locatie betekende dit de realisatie van 22 koopappartementen. Zoals aangegeven in het collegevoorstel en -besluit van 19 maart 2019 zijn 22 koopappartementen – door voortschrijdend inzicht en nieuwe informatie en mogelijkheden – minder passend. Hiervoor zijn 4 redenen aangegeven:

1. Levensloopbestendige woningen zijn een geschiktere invulling dan koopappartementen.
2. Levensloopbestendige woningen leiden tot een (betere) stedenbouwkundig passende invulling.
3. De woningen kunnen in de sociale huur worden geëxploiteerd.
4. Direct omwonenden hebben via een keukentafelgesprek mee kunnen denken en praten over deze ontwikkeling en zien deze ontwikkeling als positief.

Om die redenen is het plan omgevormd naar tien levensloopbestendige woningen.

4.2 Geen milieueffectrapportage nodig.

Met ingang van 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en moeten ook activiteiten (projecten) die vallen onder de drempelwaarde zoals genoemd in het Besluit m.e.r. een m.e.r. beoordelingsprocedure doorlopen (een toelichting hierop leest uw college onder "Juridisch Kader"). Dit betekent dat de initiatiefnemer vóór het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan een m.e.r.-beslissing moet aanvragen aan het bevoegd gezag door middel van een m.e.r.-aankomstnotitie. Uw college besloot op 9 juli 2019 dat geen m.e.r. beoordelingsprocedure hoefde te worden opgestart.

In de tussenliggende periode is bovendien onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie. Geconcludeerd is dat op grond van de berekening voor de bouw- en gebruiksfase de stikstofdepositie 0 is.

4.3 Ingekomen zienswijzen geven geen aanleiding niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken én de aangeleverde goede ruimtelijke ordening (toelichting bij het bestemmingsplan) zijn geen ruimtelijke belemmeringen geconstateerd. Het plan leidt derhalve niet tot strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de zienswijzeperiode zijn een zienswijze en twee reacties ingekomen. De ingediende zienswijze en reacties geven geen aanleiding het (ontwerp) bestemmingsplan niet vast te stellen (***bijlage 4***). Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een goede ruimtelijke ordening en is nodig om het woningbouwplan planologisch mogelijk te maken.

5. Juridisch kader

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeenteraad op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Uw college bereidt dit voor door het (laten) opstellen en ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan.

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient tevens een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij er sprake is van een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst worden onder andere kostenverhaal, termijnen waarbinnen gebouwd moet worden, stedenbouwkundige voorwaarden, voorwaarden voor aanpassing van het openbaar gebied etc. geregeld en verzekerd. Door het aangaan van een anterieure overeenkomst waarin die afspraken zijn verzekerd, kan worden afgezien van het op- en vaststellen van een exploitatieplan.

In het onderhavige geval geldt de realiseringsovereenkomst van 27 juni 2018 als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.12 en 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. Te zijner tijd zal de gemeenteraad worden voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

6. Financiële samenvatting

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan deze besluitvorming.

7. Overige integrale afstemming

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in goed overleg met diverse vakdisciplines, zoals wonen en beheer openbare ruimte.

8. Communicatie

Openbaar:

☒ Actief:

Communicatiestrategie:

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Uw voorstel zal op 10 december 2019 door de gemeenteraad worden behandeld. Naar aanleiding van die besluitvorming vindt publicatie plaats. Enerzijds in de vorm van de verplichte bekendmaking en terinzagelegging zoals voorgeschreven voor bestemmingsplannen. Anderzijds in de vorm van een persbericht dat te zijner tijd zal worden verzonden.

9. Bijlagen

- Bijlage 1 – (concept) raadsvoorstel
- Bijlage 2 – (concept) raadsbesluit
- Bijlage 3 – ingekomen zienswijze en reacties
- Bijlage 4 – (concept) standpunt zienswijzen
- Bijlage 5 – (concept) vast te stellen bestemmingsplan

B&W besluit

Besluit betreffende voorstel **BenW - 1258**

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Burgemeester Aquariusstraat te Haelen' (tien woningen voormalige discotheeklocatie)

Steller: Gerards, Nicole

B&W-vergadering: 12 november 2019

Openbaarheid: Openbaar

Ambtelijk advies:

De gemeenteraad voor te stellen een standpunt in te nemen op de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan 'Burgemeester Aquariusstraat te Haelen' vast te stellen en daarbij af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Collegebesluit:

Conform advies