

Raadsvoorstel

Onderwerp : Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens"

Datum : 5 januari 2021

Portefeuillehouder : J.G.M. van den Boogaart

SylviaAfdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid

Commissie : Ruimte en Economie

In te vullen door de griffie :

Nummer raadsvoorstel :

Datum commissie : 26 januari 2021

Agendapunt commissie : 5 B

Datum raad : 4 februari 2021

Agendapunt raad :

Samenvatting voorstel

Op de locatie aan de Dominicanenstraat 34 te Langenboom, het voormalige horecabedrijf, en het achterliggende veld, worden een nieuw appartementencomplex en grondgebonden woningen gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 14 appartementen en 21 grondgebonden woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer is voornemens om het appartementencomplex te wijzigen in 20 (kleinere) appartementen in plaats van 14 (grote) appartementen. De wijzigingen zijn naar aard en omvang niet zodanig groot dat er een 'wezenlijk ander plan' ligt.

Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De anterieure overeenkomst is op basis van de gewijzigde plannen aangepast.

Er is hiervoor een wijzigingsovereenkomst behorende bij de anterieure overeenkomst

Dominicanenstraat 34 te Langenboom opgesteld, welke door de gemeente en de ontwikkelaar is ondertekend.

Voorstel besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens";
2. In te stemmen met de voorstellen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens;
3. Het bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens" met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPLaDnBens-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens;

4. Aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiën

De (plan)kosten zullen worden verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst voorziet onder meer in een exploitatiebijdrage, de verplichting om te voldoen aan de parkeernormen en het vergoeden van eventuele planschade conform de Wro. Daarenboven worden alle kosten die verband houden met de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) - op basis van de geldende legesverordening van de gemeente Mill en Sint Hubert - in rekening gebracht.

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

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat het een procedureel besluit betreft. Bijdrage uit anterieure overeenkomst is opgenomen in de programmabegroting. Indien er financiële afwijkingen ontstaan, dan wordt dit meegenomen in de reguliere P&C-producten, welke worden afgestemd met de fusiepartners.

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 (geen voorontwerp)

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft PPO in de voorfase meerdere bijeenkomsten georganiseerd en tijdens deze bijeenkomsten gesproken met omwonenden en andere belanghebbenden.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van het gemeentelijke beleid. In voorliggend geval is, gelet op de aard van het bestemmingsplan en de gevoerde omgevingsdialoog, geen voorontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

Wettelijk/bestuurlijk vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens' is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de verschillende vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van de veiligheidsregio, het waterschap en de provincie. Deze reacties zijn voor zover mogelijk overgenomen en verwerkt in de stukken van het (ontwerp) bestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens' (hierna: ontwerp) heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in De Neije Krant, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerpplannen konden tijdens openingstijden of op afspraak worden

ingezien in het gemeentehuis te Mill en Sint Hubert, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis.

Op het ontwerp zijn geen zienswijze ingediend.

Gewijzigd plan

Het gewijzigd plan is voorgelegd aan de omwonenden en hiervan is verslag gemaakt en toegevoegd aan het bestemmingsplan. In de toelichting op het voorstel wordt nader ingegaan op het gewijzigd plan.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat rekening wordt gehouden met een duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling houdt voldoende rekening met milieuaspecten. Vanaf 2020 zijn alle woningen energieneutraal. Er wordt gasloos gebouwd. Duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Niet van toepassing

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 14 appartementen en 21 grondgebonden woningen, waarvan 10 levensloopbestendige woningen, 5 rijwoningen en 6 tweekappers met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen en parkeerplaatsen.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp zijn geen zienswijze ingediend.

Gewijzigd plan

De initiatiefnemer is voornemens om het appartementencomplex te wijzigen in 20 (kleinere) appartementen in plaats van 14 (grote) appartementen. De wijzigingen zijn naar aard en omvang niet zodanig groot dat er een 'wezenlijk ander plan' ligt.



VOORGEVEL



VOORGEVEL/ENTREE

De heer T. Lam van Hekkelman advocaten heeft advies uitgebracht over de voorgenomen wijziging van het appartementencomplex aan de Dominicanenstraat in Langenboom (zie bijlage 3).

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') volgt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan daarin wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp. Slechts indien de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een 'wezenlijk ander plan' is vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. De Afdeling oordeelt niet snel dat sprake is van een 'wezenlijk ander plan'.

Naar het oordeel van de heer Lam is bij het verhogen van het aantal woningen van 35 naar 41 geen sprake van een 'wezenlijk ander plan' in de zin van voornoemde Afdelingsrechtspraak. Daartoe acht hij in de eerste plaats van belang dat de toename van het aantal woningen niet tot gevolg heeft dat de bebouwingsmogelijkheden of de plangrens wijzigt. De (extra) woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwingsmogelijkheden voor het appartementengebouw die het ontwerp bestemmingsplan reeds biedt. In de tweede plaats acht hij van belang dat de ruimtelijke uitstraling van het voorziene project niet zodanig wijzigt dat sprake is van een wezenlijk ander plan. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zullen als gevolg van de toename van het aantal woningen immers nauwelijks beïnvloed worden.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens".

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

2. In te stemmen met de voorstellen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens.

Op het ontwerp bestemmingsplan “Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens” zijn geen zienswijzen ingediend. Zoals hierboven vermeld is het bouwplan gewijzigd, waarbij het aantal woningen in het bestemmingsplan van 35 naar 41 gaat. Tevens zijn er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens, dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit.

4. Aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan “Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens” hebben GS, op basis van artikel 3.8, leden 4 en 6 van de Wro, zes weken de tijd een aanwijzing te geven ten aanzien van de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Om deze periode in te korten, is in het (concept) raadsbesluit het verzoek aan GS opgenomen om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken.

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

De terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant 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 “Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens” kan gewijzigd worden vastgesteld, met verwerking van de wijzigingen, zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens”. 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. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens;
3. Advies Hekkelman advocaten;
4. Het bestemmingsplan "Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o., Dn Bens", bestaande uit de Regels, Verbeelding en Toelichting inclusief de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

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
secretaris

ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester