

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2024-B019**

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn
Datum B&W-vergadering:	6 februari 2024
Datum raadsvergadering:	14 maart 2024
Datum carrousel:	7 maart 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Laura Howald
e-mailadres:	L.Howald@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-100476
Documentnummer:	VB/Raad/23/01745

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn' ongewijzigd vast testellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 14 december 2023 bent u middels een informatienota geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn'. Ook werd de stand van zaken omtrent dit initiatief en het woonprogramma, ook in relatie tot de ontwikkeling van de Troefmarkt, uitgebreid toegelicht.

Vanaf 6 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon een zienswijze naar voren brengen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voorgelegd.

Het bestemmingsplan 'Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn' voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 14 dure appartementen. Hiervoor is het noodzakelijk om de in de huidige situatie aanwezige bebouwing te slopen. De toekomstige bebouwing wordt nagenoeg op dezelfde locatie teruggebouwd.

Ook kan door deze herontwikkeling het noordelijke deel van het plein (Zeelandsestraat) opnieuw worden ingericht. Er worden bomen aangeplant en plantvakken gerealiseerd.

Korts halve verwijzen wij voor een uitgebreide toelichting naar de toelichting bij dit bestemmingsplan dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Beoogd effect

Een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 14 dure appartementen op een centrumlocatie van de kern Millingen aan de Rijn.

Argumenten

- 1.1 *Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn' lag vanaf 6 november 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Het was dus niet noodzakelijk om wijzigingen aan te brengen aan het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve geen wijzigingen aangebracht. Derhalve kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten voldoende zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Daardoor kan de voorgestelde ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast is de beoogde woonfunctie een passende functie in deze omgeving en zorgt het plan voor de toevoeging van levensloopbestendige woningen. Op een inbreidingslocatie in het centrum is de realisatie van levensloopbestendige woningen een uitgangspunt uit het Actieplan Wonen. Voor een uitgebreide toelichting wordt ook hier verwezen naar de bijgevoegde toelichting horend bij het bestemmingsplan.

1.3 In de anterieure overeenkomst spraken wij af de ontwikkeling in procedure te brengen

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Het doorlopen van de planologische procedure maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. Door dit initiatief middels dit voorstel naar de raad te brengen komen wij de afspraken uit de anterieure overeenkomst na.

1.4 De ontwikkelaar spant zich in om elders in Millingen voldoende betaalbare woningen te realiseren

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelende partij zich verplicht om elders in Millingen voldoende betaalbare woningen te realiseren. De ontwikkelaar moet zorg dragen om tot 2026 minimaal 10 betaalbare woningen te realiseren. Op dit moment wordt nog naar een passende locatie gezocht die geschikt is om deze verplichting in te vullen.

1.5 Dit plan betreft een ontwikkeling op een inbreidingslocatie in het centrum van Millingen aan de Rijn

In het Actieplan Wonen is als uitgangspunt vastgelegd dat inbreiding voor uitbreiding moet worden gekozen. Dit plan wordt mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie. Tevens ligt onderhavige locatie in het centrum van de kern Millingen aan de Rijn. Daardoor is het ontwerp van een gebouw met een passende uitstraling belangrijk voor deze locatie. Qua uitstraling wordt met het nieuwe appartementengebouw gerefereerd aan het in de huidige situatie aanwezige gebouw. Beoogd wordt dus om met deze ontwikkeling de karakteristieke uitstraling van het centrum te waarborgen.

Om deze herontwikkeling op een inbreidingslocatie een groenere uitstraling te geven is besloten om het noordelijke deel van het plein groen in te richten. Hierover hebben we met de ontwikkelaar afspraken gemaakt. Er worden een viertal bomen geplant en plantvakken gerealiseerd.

2.1 Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze herontwikkeling

hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van toekomstige omgevingsvergunningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Kanttekening

1.2 Het woonprogramma voor deze ontwikkeling voldoet alleen deels aan de uitgangspunten uit het Actieplan Wonen

Het Actieplan Wonen geeft ontwikkelende partijen het ambitiekader mee om onder andere geschikter invulling te geven aan het woningprogramma op een locatie. Bij de realisatie van meer dan vijf woningen binnen een project moet het woningprogramma minimaal 30% sociale huur en 20% betaalbare woningen mogelijk maken. In eerste instantie was er een koppeling voorzien van het programma van de Heerbaan 119 en de Heerbaan 188 (Troefmarkt). Door de koppeling zou voldaan worden aan de bovengenoemde percentages (14 dure woningen op Heerbaan 119 en 10 goedkope woningen op Heerbaan 188). Echter, de koppeling tussen het programma werd vanuit verschillende redenen losgelaten. Een belangrijke reden hiervoor is het inzetten op uitstraling en kwaliteit van de nieuwe gebouwen.

Het resultaat is dat met onderhavig initiatief niet wordt voldaan aan bovengenoemde verdeling van het woningprogramma. Kwaliteit van het gebouw weegt in het centrum op tegen betaalbaarheid van de woningen.

Uit de meest recente update van de woningbouwprogrammering (sep. 2023) blijkt dat er in Millingen relatief veel sociale huur woningen mogelijk gemaakt worden.

Het is dus ambtelijk als ook bestuurlijk mogelijk gebleken om van de differentiatie van het woningprogramma af te wijken.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. We hebben geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. De publicatie is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Wij informeren de ontwikkelaar over de besluitvorming. Ook kunnen we samen met de ontwikkelaar een persbericht opstellen en publiceren. Het persbericht geeft informatie over start sloop, start bouw en geplande oplevering.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.
Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt over start sloop en start bouw.

Bijlagen

Bestemmingsplan:

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding
4. Bijlagen bij toelichting
5. Bijlagen bij regels

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024

overwegende dat:

- De ontwikkeling een herontwikkeling betreft op een inbreidingslocatie;
- Er geen aanleiding bestaat, zowel door zienswijzen als ook ambtshalve, om het bestemmingsplan te wijzigen en derhalve het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden;
- Met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

besluit :

1. Het bestemmingsplan 'Heerbaan 119, Millingen aan de Rijn' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 maart 2024,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

E.W.A.T. Pastoors

mr. M. Slinkman