



Collegevoorstel

Onderwerp:	Herontwikkeling en woningbouwlocaties Groenstraat - Marie Koenenstraat Melick
Zaaknummer:	Z19-011298
Datum:	21 augustus 2019
Team:	REO
Toegevoegde bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1. Toelichting bestemmingsplan<ol style="list-style-type: none">1.1 Gevelaanzichten en plattegronden beoogde woningen1.2 Memo Ladder voor duurzame verstedelijking1.3 Quicksan Flora en Fauna1.4 Notitie parkeerberekeningen1.5 Bodemonderzoek locatie Groenstraat1.6 Bodemonderzoek locatie Marie Koenenstraat1.7 Asbestinventarisatieonderzoek Groenstraat / Apollolaan1.8 Akoestisch onderzoek2. Regels bestemmingsplan3. Verbeelding bestemmingsplan4. Ontwerp-raadsbesluit5. CONCEPT Anterieure overeenkomst6. CONCEPT Koopovereenkomst7. Raadsinformatiebrief
Portefeuillehouder:	E.W.A.M. Cuijpers

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Groenstraat en Marie Koenenstraat in Melick;
2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick' met identificatienummer NL.IMRO.1669.MLK2019GROENMRKOESTR-OW01;
3. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick' zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
4. In te stemmen met de bijgevoegde anterieure overeenkomst waarin ook het verhaal van mogelijke planschade vanwege de ontwikkeling aan de Groenstraat is opgenomen;
5. In te stemmen met bijgevoegde koopovereenkomst voor de gronden aan de Marie Koenenstraat in Melick;
6. Bijgevoegde raadsinformatiebrief verzenden.

* Z002EA32ECA

*

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Herontwikkeling en woningbouwontwikkeling Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick

2. Inleiding

Op 12 maart 2019 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de herontwikkeling van de locatie Groenstraat waarbij het voormalige garage bedrijf gesaneerd wordt en een woon-zorgcomplex en drie woningen worden gerealiseerd. Dit in combinatie met de realisatie van 25 woningen aan de Marie Koenenstraat in Melick op de voormalige basisschoollocatie. In navolging op dit principestandpunt hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met de ontwikkelaar. De gevoerde gesprekken en onderhandelingen hebben geresulteerd in een anterieure overeenkomst (bijlage 5), een koopovereenkomst (bijlage 6) voor de gronden aan de Marie Koenenstraat (welke eigendom zijn van de gemeente) en een ontwerp-bestemmingsplan (bijlage 1 t/m 4) voor beide locaties.

3. Beslispunten

Het college besluit:

1. In te stemmen met voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Groenstraat en Marie Koenenstraat in Melick;
2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick' met identificatienummer NL.IMRO.1669.MLK2019GROENMRKOESTR-OW01;
3. De bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening op te starten door het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick' zes weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
4. In te stemmen met de bijgevoegde anterieure overeenkomst waarin ook het verhaal van mogelijke planschade vanwege de ontwikkeling aan de Groenstraat is opgenomen;
5. In te stemmen met bijgevoegde koopovereenkomst voor de gronden aan de Marie Koenenstraat in Melick;
6. Bijgevoegde raadsinformatiebrief verzenden.

1. Argumenten

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit

Op de locatie Groenstraat is momenteel nog het oude, vervallen pand van het voormalige garagebedrijf Geelen gelegen. Met onderhavige ontwikkeling zal deze bedrijfslocatie worden gesaneerd. In de anterieure overeenkomst (bijlage 5) zijn termijnen opgenomen waarbinnen het garagebedrijf moet worden gesaneerd. Ten behoeve van de (bodem)sanering wordt een cofinanciering voorgesteld.

1.2 De ontwikkeling past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De locatie Groenstraat en de locatie Marie Koenenstraat zijn beide opgenomen op de gemeentelijke planvoorraadlijst van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Voor beide locaties gezamenlijk zijn 28 wooneenheden opgenomen. Dit aantal is ook planologisch vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan.

2.1 Goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een ontwerp-bestemmingsplan met plantoelichting opgesteld met bijbehorende onderzoeken (bijlagen 1 t/m 3). Uit dit opgestelde ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat deze ontwikkeling aanvaardbaar is en dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de inhoudelijke afwegingen wordt verwezen naar het ontwerp-bestemmingsplan.

4.1 Er is sprake van een bouwplan

Op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is sprake van een bouwplan. Om die reden is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling over wie welke kosten draagt.

5.1 De locatie Marie Koenenstraat is nu nog eigendom van de gemeente

Ten behoeve van de ontwikkeling worden de gronden aan de Marie Koenenstraat, die eigendom zijn van de gemeente, verkocht aan de ontwikkelaar. De gronden worden verkocht met een woonbestemming en bouw- / woonrijp. Ten behoeve van deze verkoop is een separate verkoopovereenkomst opgesteld. Als prijs wordt de vastgestelde bouwgrondprijs gehanteerd.

2. Kanttekeningen

2.1 Risico op planschade

Ten behoeve van het eventuele risico op planschade voor de locatie aan de Groenstraat is in de anterieure overeenkomst een artikel opgenomen ten behoeve van het verhaal van deze mogelijke kosten. Omdat de gemeente aan de Marie Koenenstraat bouwgrond verkoopt wordt mogelijke planschade voor deze locatie gedekt uit het project.

4.1 Gespreide ontwikkeling

In de anterieure overeenkomst is neergelegd dat de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft om in maximaal 3 fasen, over een periode van maximaal 5 jaar het plangebied aan de Marie Koenenstraat tot ontwikkeling te brengen. Daarmee wordt het risico gelopen dat de overlast voor de omgeving langere tijd aanhoudt. Gelet op de huidige marktsituatie is dit echter niet te verwachten.

5.1 Gespreide afname van gronden

De ontwikkelaar wordt met de verkoopovereenkomst de mogelijkheid geboden om in maximaal 3 fasen over een periode van 5 jaar de gronden af te nemen. Daarmee is het niet mogelijk om in te spelen op toekomstige aanpassingen in de Kadernota Grondbeleid. Derhalve blijft voor onderhavige ontwikkeling en de verkoop van gronden de huidige Kadernota Grondbeleid (en gemaakte afspraken) leidend.

3. Financiën

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor onderhavige ontwikkeling. Verder worden de gronden aan de Marie Koenenstraat verkocht aan de ontwikkelaar tegen de vastgestelde verkoopprijs per vierkante meter. Het project kent na aftrek van kosten een begroot positief saldo van ruim € 500.000. Dit saldo komt ten goede van de begroting en grondexploitaties zoals de raad heeft bestemd.

Voorts wordt opgemerkt dat de verkoop afhankelijk is gesteld van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. De gronden zijn immers anders door ontwikkelaar niet te gebruiken. Thans ligt eerst het ontwerpplan ter besluitvorming voor. Zodra het plan ter vaststelling door het college richting raad zal worden gestuurd, zal de bij de ontwikkeling behorende begrotingswijziging worden meegenomen. De cofinanciering die onderdeel uitmaakt van de afspraken, zal gedekt worden uit de opbrengsten uit het project. Een en ander zal zijn beslag krijgen in de afrekening en begrotingswijziging.

4. Communicatie

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-bestemmingsplan bekend gemaakt in de Staatscourant, VIARoerdalen en op de gemeentelijke website. De plannen zullen verder voor een ieder beschikbaar zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl en het Servicepunt Roerdalen.

Voorts is na het principebesluit van uw college op 12 maart 2019 de raad geïnformeerd over het standpunt van het college. Voorgesteld wordt nu om de gemeenteraad andermaal te informeren over de voortgang met bijgevoegde Raadsinformatiebrief (bijlage 8) en deze tevens toe te zenden aan de pers.

5. Planning en uitvoering

Na instemming met het ontwerp-bestemmingsplan kan het formele besluitvormingstraject worden gestart door het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Binnen de genoemde termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Na afloop van de zienswijzenperiode beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken over de ingediende zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

6. Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan
 - 1.1 Gevelaanzichten en plattegronden beoogde woningen
 - 1.2 Memo Ladder voor duurzame verstedelijking
 - 1.3 Quicksan Flora en Fauna
 - 1.4 Notitie parkeerberekeningen
 - 1.5 Bodemonderzoek locatie Groenstraat
 - 1.6 Bodemonderzoek locatie Marie Koenenstraat
 - 1.7 Asbestinventarisatieonderzoek Groenstraat / Apollolaan
 - 1.8 Akoestisch onderzoek
2. Regels bestemmingsplan

3. Verbeelding bestemmingsplan
4. Ontwerp-raadsbesluit
5. CONCEPT Anterieure overeenkomst
6. CONCEPT Koopovereenkomst
7. Raadsinformatiebrief