

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23 april 2024
Voorstel : 2024-064

Zaaknummer : 1894/2024/2917841
Documentnummer : 1894/2024/2917893
Datum collegebesluit : 11 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan “Woningbouw Antoniushof te Kessel” (Ontwikkeling vrachtwagenparkeerplaats)

Openbaarheid

Alle stukken zijn openbaar, met uitzondering van anterieure overeenkomst

Voorstel

Te besluiten om:

- 1 de bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen en het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zoals opgenomen in de genoemde nota;
- 2 het bestemmingsplan “Woningbouw Antoniushof te Kessel”, IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0315-VG01 gewijzigd vast te stellen;
- 3 het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandsnota) ongewijzigd vast te stellen;
- 4 geen exploitatieplan vast te stellen zoals bepaald in artikel 6.12 lid 2 juncto artikel 6.2.1a Bro;
- 5 een bedrag van € 405.000 beschikbaar te stellen vanuit het Huisvestingsfonds als bijdrage voor de ontwikkeling van betaalbare woonlocaties.

Inleiding

Gezien de huidige krapte op de woningmarkt met betrekking tot passende woningen voor onder andere starters en senioren, is Antares op zoek gegaan naar gronden welke kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Aan de achterzijde van de brandweerkazerne en huidige woning van Antares is een vrachtwagenparkeerplaats aanwezig. Deze gronden bieden kansen om nieuwe woningen te ontwikkelen. Het voornemen van Antares is dan ook om de vrachtwagenparkeerplaats en de aangrenzende gronden te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen.

De gronden ter plaatse van de brandweerkazerne, de vrachtwagenparkeerplaats en de ruimte ten noorden hiervan zijn in eigendom van de gemeente. De gronden ten westen van de vrachtwagenparkeerplaats waren in particulier eigendom. Voorgenoemde gronden zijn door Antares aangekocht om te betrekken bij het woningbouwplan ‘Antoniushof’. De voorgenomen woningbouwontwikkeling op de inbreidingslocatie heeft betrekking op het realiseren van 27 woningen. Deze 27 woningen bestaan uit 12 eengezinswoningen (4 koop en 8 huur) en 15 levensloopbestendige woningen (4 koop en 11 huur). De te realiseren woningen betreffen sociale huursectorwoningen (19) en betaalbare koopwoningen (8).

Van de 27 woningen worden in eerste instantie 22 woningen gerealiseerd. De overige 5 woningen liggen in de huidige situatie, gezien de korte afstand tot een hoogspanningslijn, binnen de magneetveldzone. De bouw van deze woningen kan plaatsvinden wanneer er ter plaatse van deze beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten aanzien van de hoogspanningslijn.

Tenslotte zijn aan de achterzijde van de woningen aan het Sint Ursulahof door de gemeente aan de bewoners van het Sint Ursulahof gronden verkocht die nu nog een "Groen"-bestemming hebben. Met dit plan worden deze 'reststroken' binnen de bestemming "Wonen" gebracht, zodat zij door de bewoners conform bestemmingsplan gebruikt kunnen worden. Op deze gronden worden geen mogelijkheden geboden om nieuwe woningen op te richten.

Het bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, zoals blijkt uit de Nota van zienswijzen die is toegevoegd aan de stukken. We verzoeken derhalve de raad het plan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Realisatie van een woonwijk van 27 woningen, waarvan 22 woningen direct kunnen worden gerealiseerd na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *Er is één zienswijze ingediend*

Op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening dient een ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat eenieder het plan in kan zien en indien wenselijk een zienswijze kan indienen. Gedurende de inzageperiode is er één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De ingekomen zienswijze is samengevat en samengevoegd in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Vervolgens zijn de gronden voorzien van een inhoudelijke reactie. Ook is aangegeven op welke wijze de ingekomen zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

1.2 *Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd*

Ter verbetering en verduidelijking van het plan zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels. Deze wijzigingen staan omschreven en gemotiveerd in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerp bestemmingsplan "Woningbouw Antoniushof te Kessel" niet verlaten. Het bestemmingsplan "Woningbouw Antoniushof te Kessel" kan met deze wijzigingen worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

2.1 *Het planvoornemen is mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanprocedure*

De locatie Antoniushof ligt in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en heeft de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie- 4', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Leiding – Gas' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het planvoornemen niet rechtstreeks mogelijk. Ook zijn er geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden opgenomen die het planvoornemen mogelijk maken. Een buitenplanse procedure (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening) is daarom noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te maken.

2.2 *Het plan past binnen de kaderstelling Ruimte en Economie*

De gemeente Peel en Maas heeft de ambitie om samen met de samenleving te werken aan een woningaanbod dat duurzaam in balans is. Hierbij staat de juiste woning, het juiste aantal en de juiste plek centraal. De ontwikkeling van Antoniushof voorziet in alle drie deze uitvoeringsafspraken. Er wordt gehoor gegeven aan de kernwoorden 'levensloopbestendig' en 'dorps'. Daarnaast worden de woningen naar behoefte

gecreëerd. Er is nog behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in Kessel. Dit plan voorziet voor een groot deel in deze behoefte. De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie in de kern. De kern wordt dan ook niet uitgebreid, waardoor kan worden gesproken van zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot wordt met deze ontwikkeling ingezet op een kansenlocatie. Tenslotte draagt de bestemmingsplanwijziging van de 'reststroken' bij aan het woongenot van de koper/bewoner.

- 2.3 *Het plan past binnen de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024*
Uit het woningmarktonderzoek 2030 blijkt dat er in Kessel nog behoefte is aan 112 woningen. Er is onvoldoende harde plancapaciteit om dit woningvraagstuk binnen de kern op te lossen. Het plan voorziet in de realisatie van 27 woningen in verschillende segmenten en vervult hiermee de behoefte van zowel vandaag als morgen. Het planvoornemen is regionaal afgestemd.
- 2.4 *Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*
Voor de motivering van de goede ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting opgesteld. De toelichting en bijbehorende bijlagen bevatten een motivering met alle aspecten die betrekking hebben op het aspect goede ruimtelijke ordening.
- 2.5 *De ruimtelijke kwaliteit is geborgd met een beeldkwaliteitsplan*
In het beeldkwaliteitsplan is het landschappelijk raamwerk, het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteit vastgelegd – zie ook Argument 3.1. Dit plan is goedgekeurd door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Voldoen aan het beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.
- 2.6 *Overeenstemming bij overlegpartners tijdens Vooroverleg*
De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden.
- Onderhavig plan is voor Vooroverleg aangeboden aan de Provincie en het Waterschap. Alle overlegpartners zijn akkoord gegaan met onderhavig bestemmingsplan.
- 3.1 *Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor samenhang in het plangebied*
Het beeldkwaliteitsplan is de richtlijn voor de ontwikkeling van het gebied en inrichting binnen het plan. De welstandsaspecten in het beeldkwaliteitsplan krijgen een toetsingsfunctie. Wanneer het beeldkwaliteitsplan welstandscriteria bevat, moet het namelijk als (onderdeel van de) welstandsnota op grond van de Woningwet vastgesteld worden door de gemeenteraad om het bindend te laten worden. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de (nieuw)bouw van bouwwerken wordt alsdan getoetst aan de redelijke eisen van welstand zoals die volgen uit de welstandsnota én het beeldkwaliteitsplan wat daar een onderdeel van is/wordt. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.
- 4.1 *Er is sprake van een procedure waar de grondexploitatiewet van toepassing is*
De kosten worden in dit geval verhaald via een anterieure overeenkomst waarover uw college al besloten heeft. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.
- 5.1 *Het plan wordt mede mogelijk door de afdracht van gelden vanuit het Huisvestingsfonds*
Het plan bestaat geheel uit betaalbare koop- (8) en sociale huurwoningen (19) waarvan er voorlopig 22 kunnen worden gerealiseerd, zijnde 15 sociale huurwoningen en 7 betaalbare koopwoningen.

Op basis van het programma kostenverhaal wordt een bijdrage uit het huisvestingsfonds beschikbaar gesteld van totaal € 405.000. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

15 sociale huurwoningen á € 20.000 = € 300.000

7 betaalbare koopwoningen á € 15.000 = € 105.000

Kanttekening

1.1

Uitvoering bouwplan hangt af van verplaatsing Sint Anthoniusmolen

Het gehele plangebied ligt binnen de huidige molenbiotoop van de Sint Anthoniusmolen. Daarom is de planologische regeling (incl. afwijkmogelijkheden) voor de molenbiotoop één-op-één overgenomen uit het huidige bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik", afgezien van de wijzigingen zoals benoemd in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Hierdoor zijn de rechtstreekse bouwmogelijkheden beperkt.

Het voorliggend plan is uitgewerkt in het vooruitzicht dat de molen op termijn verplaatst zal worden, zoals ook is opgenomen in de Structuurvisie Kernen en bedrijventerreinen en andere beleidsvoornemens. In het plan is ingestoken op woningen van een hogere hoogte dan volgens de molenbiotoop is toegestaan. Als de uw raad er niet voor kiest de molen te verplaatsen, kan de molenbiotoop vooralsnog niet worden opgeheven. Antares, de ontwikkelende partij, heeft al aangegeven dat het plan met de bij de molenbiotoop behorende beperkte rechtstreekse bouwmogelijkheden niet uitvoerbaar is.

Ook als de verplaatsing van de molen nog niet definitief planologisch is geregeld, is het evenwel zinvol de het bestemmingsplan voor Antoniushof vast te stellen. Zo worden alvast de overige ruimtelijke randvoorwaarden geschapen om de ontwikkeling door te laten gaan. Daarom leidt deze kanttekening niet tot het advies om het plan niet in procedure te brengen.

Financiën

Met Antares is overeenstemming over een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal verzekerd is. In de anterieure overeenkomst zijn, naast de gebruikelijke afspraken in anterieure overeenkomsten, afspraken gemaakt over een financiële bijdragen uit het Huisvestingsfonds en een aangevraagde subsidie. De bijdrage uit het Huisvestingsfonds bedraagt € 20.000,00 per sociale huurwoning en € 15.000,00 per betaalbare koopwoning. Daarnaast is voor deze ontwikkeling en voor de ontwikkeling in Kuukven een subsidie aangevraagd bij de Provincie in het kader van Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Van de in het vooruitzicht gestelde van subsidie ad. € 750.000 wordt € 250.000 ingezet voor deze ontwikkeling.

Juridische afwegingen

De gemeente en Antares zijn eigenaren van de gronden gelegen in dit gebied. Antares gaat het gebied zelf ontwikkelen. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen Antares en de gemeente.

Communicatie

De volgende communicatieve acties zijn of worden uitgezet:

- Het plan is door de aanvragers besproken met de direct omwonenden, verslaglegging is opgenomen in de stukken;
- In het kader van de wettelijke procedure van het plan vindt communicatie plaats door middel van ter inzage legging van het bestemmingsplan en bekendmaking via onder andere het gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
K.H. Werps

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Bijlage(n):

Bestemmingsplan "Woningbouw Antoniushof te Kessel", bestaande uit:

- Verbeelding
- Regels, met bijlagen:
 1. Lijst van bedrijfsactiviteiten
 2. Overzicht beroep of bedrijf aan huis
- Toelichting, met bijlagen:
 1. Verkennend bodemonderzoek
 2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 3. Advies veiligheidsregio
 4. Berekening magneetveldzone
 5. CAROLA-berekening hogedruk aardgasleidingen
 6. Aeries-berekening aanlegfase
 7. Aeries-berekening gebruiksfase
 8. Quicksan flora en fauna
 9. Archeologisch onderzoek
 10. Verslag informatieavond
- Beeldkwaliteitsplan
- Zienswijze De Hollandsche Molen
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Niet openbaar/alleen ter inzage voor raadsleden en burgercommissieleden:

- Anterieure overeenkomst