

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2010, no. 116.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2010, gemeenteblad 2010, no. 116;

gelet op artikel 3.8 artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

gezien de standpuntbepaling zienswijzen;

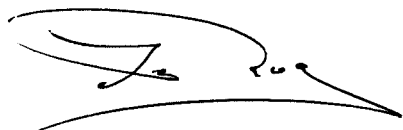
besluit:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst';
2. in te stemmen met grondexploitatie 'woningbouwlocatie Roathweg, te Broekhuizenvorst' 2010;
3. krediet groot € 1.285.000,-- beschikbaar te stellen;
4. het positieve resultaat ten gunste te brengen aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 november 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



De griffier,

mr. R.J.M. Poels

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsvoorstel

Aan
de gemeenteraad

agendapunt : 10
gemeentebld 2010 no.: 116
datum : 2 november 2010
behandeld door : Lonneke Peeters
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst'

I. Algemeen

Aan de Broekhuizerweg 20 te Broekhuizenvorst was voorheen een glastuinbouwbedrijf gelegen (Custers). De gemeente heeft in 2007 deze gronden verworven. De glasopstanden zijn afgebroken en de locatie wordt nu herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Hierbij wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning en wordt één vrijstaande woning direct bestemd. Deze woning wordt gebouwd door de voormalige eigenaar van het perceel. Voor het overige deel van het plangebied is een uit te werken woonbestemming opgenomen, ten behoeve van het volgende programma (maximaal 19 woningen):

- 3 tot 7 vrijstaande woningen;
- maximaal 6 twee-aan-één gebouwde woningen;
- 10 starterwoningen of 8 levensloopbestendige woningen.

Dit programma past in het woonbehoefte onderzoek.

Er is gekozen voor een uit te werken bestemming, omdat deze woningen gebouwd zullen worden naargelang de behoefte. Voor de kavel van dhr. Custers wordt een directe bouwtitel opgenomen. Voor de overige kavels in het gebied wordt eerst de daadwerkelijke behoefte geïnteriseerd. Pas als deze duidelijk is worden de kavels uitgegeven. In het bestemmingsplan is een principeverkaveling opgenomen. Er worden ook eisen aan de beeldkwaliteit gesteld.

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst van 14 juni 2010 is afgezien van de mogelijkheid van de gemeentelijke inspraakverordening om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

De officiële bestemmingsplanprocedure is dan ook gestart op 22 juli 2010 met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 22 juli 2010 te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen vanaf 22 juli tot en met 1 september

2010. Verder heeft publicatie in de 'Staatscourant' en het gemeentelijke mededelingenblad plaatsgevonden. Daarnaast is het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.horstaandemaas.nl

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Juridische consequenties

Alleen degenen die tijdig hun zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gedurende de periode van terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Het zienswijzeverslag ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenenvorst' treft u als bijlage aan. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

- Het wateradvies d.d. 6 juli 2010 van het Waterschap Peel- en Maasvallei wordt opgenomen in de toelichting
- Het infiltratieonderzoek zal worden benoemd in de toelichting
- De watergang 'Smelen' die is gelegen naast het plangebied is een primaire watergang. Deze heeft aan weerszijden een beschermingszone van vijf meter. Op deze beschermingszone is de Keur van het Waterschap van toepassing. De beschermingszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen, hiertoe worden de regels, toelichting en verbeelding aangepast.
- Paragraaf 3.4 van de toelichting zal tekstueel worden aangepast.

- De kavel die wordt uitgegeven aan dhr Custers is ca 700 m², op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan was deze ca 650 m². Door wijziging van de kavelgrootte is ook het bouwvlak gewijzigd. Hierop is de verbeelding aangepast. Deze wijziging heeft plaatsgevonden na de technische behandeling van het plan in de commissie Ruimte op 19 oktober jl. en wordt om die reden hier nog nadrukkelijk genoemd.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd, onder andere op ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking heeft plaats in gemeentelijke nieuwsfeiten en de Staatscourant.

II. Onderbouwing

Op 21 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Woonvisie 'Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas' vastgesteld. De gemeente Horst aan de Maas wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen behouden en waar mogelijk versterken. De doelgroepen van het beleid zijn starters, doorstromers en senioren. In hun woningbehoefte dient dan ook te worden voorzien. Onderhavig plan voorziet in de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten behoeve van de doorstromers én in de bouw van starters en/ of seniorenwoningen. De daadwerkelijke behoefte naar deze woningen zal bij de uitwerking van het plan worden geïnventariseerd.

Limburgs kwaliteitsmenu

De locatie is gelegen buiten de contour. Dit betekent dat de gemeente een afdracht aan de Provincie moet doen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. (€ 5,-- / m2 plangebied). Van deze afdracht kunnen de sloopkosten voor de glasopstand in mindering worden gebracht (€ 4,-- / m2 glasopstand).

Deze totale afdracht aan de Provincie wordt in een fonds gezet, in afwachting van de vaststelling van de structuurvisie. Ten behoeve van de uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt met de provincie een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan, e.e.a. ter borging van de uitvoering.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Dit dient planologisch geregeld te worden bij de uitwerking van het plan. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing zijn wij voornemens om de naastgelegen sloot aan te kopen en te benutten voor de landschappelijke inpassing. Naast deze sloot zullen bomen worden geplant, zodat het plangebied landschappelijk kan worden ingepast.

Grondexploitatie

De grondexploitatie geeft inzicht in de financiële consequenties voor de gemeente Horst aan de Maas van het uitvoeren het woningbouwproject Roathweg. Tevens geeft deze grondexploitatie inzicht in de financiële haalbaarheid van het project. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2010 en exclusief BTW. Een samenvatting van de grondexploitatieberekening ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

Resultaat

Naar verwachting kan de grondexploitatie Roathweg ultimo 2014 worden afgesloten met een positief resultaat. Voorgesteld wordt om bij afsluiting van het project het positieve resultaat ten gunste van de algemene reserve bouwgrondexploitatie te brengen.

Krediet

Voor de uitvoering van het project moeten kosten gemaakt worden. In totaal bedragen de geraamde kosten (inclusief rente en kostenstijging) circa € 1.285.000,--. Deze kosten worden volledig gedekt door de geraamde opbrengsten. Aan de raad wordt verzocht krediet te verlenen voor de totale geraamde kosten ad € 1.285.000,--

Exploitatieplan

Vorbehoud verplichte vaststelling

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en;
2. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is en;
3. het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

Afweging

Binnen het plangebied van de Roathweg is geheel sprake van gemeentelijk bezit. Met dhr. Custers zijn verder afspraken gemaakt over de grondaankoop door de gemeente en teruglevering van een bouwrijpe kavel aan dhr. Custers. De gemeente verhaalt de kosten via de uitgifte van bouwrijpe kavels. Kostenverhaal is binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Verder is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk.

Er wordt aan alle drie genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld wordt te besluiten om geen exploitatieplan op te stellen.

Openbaarheid

Deze rapportage met bijlagen bevatten gevoelige bedrijfseconomische informatie. Voorkomen moet worden dat bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke en rechtspersonen, dan wel derden onevenredig voordeel of nadeel hiervan ondervinden. Daarom is bij de besluitvorming verzocht geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie en de bijlagen, alsmede aan de (verdere) behandeling daarvan.

De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Een exemplaar van het bestemmingsplan met de ingekomen zienswijzen en de exploitatieopzet ligt voor uw raad op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Advies dorpsraad Broekhuizen – Broekhuizenvorst

De Dorpsraad heeft aangegeven geen advies uit te brengen over de technische zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Zij zijn blij dat er gebouwd kan worden en pleiten ervoor om initiatieven voor bouwen in eigen beheer vanuit de gemeente te stimuleren of ondersteunen.

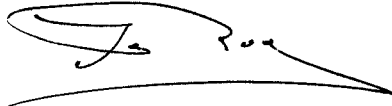
III. VOORSTEL

Wij stellen uw raad voor om tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegd besluit. Een exemplaar van het bestemmingsplan met de ingekomen zienswijzen en de exploitatieopzet ligt voor uw raad op de gebruikelijke wijze ter inzage.

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst';
2. in te stemmen met grondexploitatie 'woningbouwlocatie Roathweg, te Broekhuizenvorst' 2010;
3. krediet groot € 1.285.000,-- beschikbaar te stellen;
4. het positieve resultaat ten gunste te brengen aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

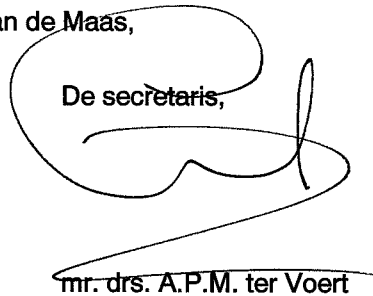
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert