



Memo

Aan ROROV
Van Léon Roomans en Roger Paulussen
Onderwerp 1000-woningenplan - Sevenum - contourenbeleid
Datum 17 mei 2006
Bijlage(n) div.
Afschrift R. Huisman

Aanleiding notitie:

Recent is een probleem manifest geworden als uitvloeisel van het 1000-woningenplan in relatie tot het contourenbeleid. Het betreft een probleem in de kern Kronenberg (gemeente Sevenum) dat is aangekaart bij Ger Driessen. Ger vraagt hieromtrent een advies.

Beschrijving context:

De gemeente Sevenum heeft in 2004 uitvoering gegeven aan haar voornemen om ook in de kern Kronenberg een 6-tal starterswoningen te willen realiseren. Deze starterswoningen wilde de gemeente realiseren in het in uitvoering zijnde bestemmingsplan "Steijvershorst". De starterswoningen zouden zo op een goede manier geïntegreerd worden met andere, reguliere woningbouw. Bovendien kon snel ingespeeld worden op het 1000-woningenplan vanwege de juridische status van het bestemmingsplan. Voor de uitvoering heeft de gemeente afspraken gemaakt met de plaatselijke projectontwikkelaar Donders. De gemeente Sevenum was eigenaar van de kavels waarop de starterswoningen gebouwd gingen worden. Indien deze kavels gewaardeerd zouden worden conform de toentertijd geldende uitgifteprijs voor "Steijvershorst" zou realisatie van de starterswoningen volgens het 1000-woningenplan onmogelijk zijn. De oplossing is gezocht in het feit dat de ontwikkelaar de kavels tegen geldende uitgifteprijs heeft gekocht en het disagio voor zijn rekening heeft genomen. Aangezien de starterswoningen contingentvrij waren, is tussen gemeente en ontwikkelaar afgesproken en ook vastgelegd dat de ontwikkelaar gecompenseerd zou worden d.m.v. vijf woningbouwcontingenten, die zouden worden ingezet op in de exploitatie overeenkomst (zie Eerste side-letter d.d. 22 februari 2005 bij exploitatieovereenkomst Steijvershorst) genoemde locaties. De voorkeur voor deze locaties is gelegen in het feit, dat de ontwikkelaar beschikt over deze locaties en dat deze planologisch/stedenbouwkundig gezien de goedkeuring van gemeente Sevenum kunnen wegdragen. Het betreft 3 kavels aan de Simonsstraat aan de zuidrand van het dorp (in een strook waarbinnen inmiddels reeds 1 ruimte voor ruimte woning is gerealiseerd) en 2 aan de Amerikaanseweg aan de noordrand van het dorp (zie kaartje in bijlage). De 6 starterswoningen zijn overigens inmiddels gerealiseerd en bewoond.

Probleemstelling:

Het probleem dat zich nu voordoet is dat beide locaties weliswaar binnen de begrenzing van het vigerende kernplan Kronenberg (uit 1974!!) liggen, maar daarin een agrarische bestemming hebben. Ingevolge ons contourenbeleid (juni 2005) vallen beide locaties dus buiten de contour. De overeenkomst tussen gemeente en bedrijf is daardoor in feite ingehaald door ons contourenbeleid, iets dat de gemeente zich nu pas heeft gerealiseerd. Indien de gemeente meer voortvarendheid aan de dag zou hebben gelegd t.a.v. een bestemmingsplanwijziging of, beter nog, een totale herziening van dit oude kernplan, was er waarschijnlijk niets aan de hand geweest. Een eerste planologische toets wijst uit dat er inhoudelijk geen bezwaren zijn tegen het realiseren van 5 woningen aan de Simonsstraat en Amerikaanseweg.

Voorstel:

Gezien de constructieve bijdrage van de gemeente aan ons 1000-woningenplan, het daarmee gediende maatschappelijk belang én zich overlappende en tegenstrijdige besluitvorming (bij gemeente en provincie) voert het te ver om het contourenbeleid hier ongenueanceerd van toepassing te blijven verklaren.

Hier is sprake van overmacht voor de projectontwikkelaar en, zij het in mindere mate, ook voor de gemeente. De term "overgangsrecht" (vrijstelling van het contourenbeleid) lijkt hier dan ook op zijn plaats, vooral ook omdat er planologisch geen bezwaar is tegen woningbouw op de 2 locaties.

Voorgesteld wordt om, mede gezien het feit dat er een exploitatieovereenkomst ligt van voor 24 juni 2005 waarin de gemeente aangeeft dat Donders de 5 woningen kan bouwen aan de Simonsstraat en Amerikaanseweg, af te zien van het verlangen van een tegenprestatie en dit aan GS voor te leggen, gehoord hebbende de Kwaliteitscommissie.

gemeente

HORST A/D MAAS

Projectnr.
Docsnr.

10 MRT 2011

Origineel
Copie aan

Kronenraen Planontwikkeling VOF
De heer S.M.H. Jansen
Postbus 1711
5200 BT 's-Hertogensbosch

datum: 2 maart 2011

Uw brief van:

doorkiesnr.: 077 - 4779777

bijlage: 1 (overzichtstekening)

ons kenmerk: 117 0003148

uw kenmerk:

behandeld door: L.J.M. Peeters

onderwerp: Plan D'n Appelbongerd (De Hees / Simonsstraat) en locatie gemeentegrond Meerweg in Kronenberg.

Geachte heer Jansen,

In een gesprek met wethouder Litjens en mevrouw van der Molen-Zwart op vrijdag 4 februari jl. zijn de volgende afspraken met u gemaakt:

1. Wij stemmen alsnog in met het realiseren van 3 woningen aan de Simonsstraat in plaats van 2 (aangeduid als nrs. 3, 4 en 5 op bijgevoegde tekening met de kleur "groen"). Er is geen afdracht verschuldigd in het kader van Ruimte voor Ruimte of VOFm. U heeft aangetoond dat hiermee eerder is ingestemd door de provincie. Deze afspraken treden in de plaats van onze brief van 15 november 2010.
2. U stelt een concept-inrichtingsplan op voor een (gefaseerde) ontwikkeling van de gemeentelijke locatie aan de Meerweg in Kronenberg. U krijgt gedurende 4 maanden de exclusiviteit om een plan te ontwerpen en tot een voorstel te komen over de wijze van uitvoering. De volgende randvoorwaarden geven wij mee:
 - Ca. 30% sociale huur
 - Gedifferentieerd woningaanbod (betaalbare gezinswoningen/ senioren/levensloopbestendig).
 - Een aantal kavels geeft de gemeente uit voor particulier opdrachtgeverschap.
3. Met het maken van afspraak 1 en 2 zijn er geen verplichtingen meer over en weer op andere dossiers.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw bevestiging van deze afspraken graag op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend,

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

Postbus 6005 / 5960 AA Horst
Bezoekadres:
Wilhelminaplein 6, Horst

T 077 - 477 97 77
F 077 - 477 97 50

Banknr. 28.50.31.295
IBAN NL63BNGH0285031295
BIC BNGHNL2G

www.horstaandemaas.nl
E gemeente@horstaandemaas.nl
E facturen@horstaandemaas.nl