

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2012, no. 20.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012, gemeenteblad 2012, no. 20;

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

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

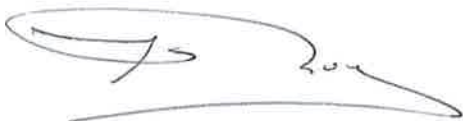
besluit:

1. Het bestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg met bijbehorende toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen in onderhavige nota;
2. Voor deze locatie geen exploitatieplan (ex. artikel 6.12.2 van de Wet ruimtelijke ordening) vast te stellen daar het kostenverhaal 'anderszins verzekerd is';

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 maart 2012.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



De griffier,

mr. R.J.M. Poels

raadsvoorstel

onderwerp Vaststelling Bestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg

Datum B&W-besluit	7 februari 2012	datum raadsvergadering	13 maart 2012
nummer	20	portefeuillehouder	L. Litjens
agendapunt	8	behandeld door	Bart Peelen

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg met bijbehorende toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de voorgestelde wijzigingen in onderhavige nota;
2. Voor deze locatie geen exploitatieplan (ex. artikel 6.12.2 van de Wet ruimtelijke ordening) vast te stellen daar het kostenverhaal 'anderszins verzekerd is';

Aanleiding

Naar aanleiding van een verzoek voor de realisatie van 3 woningen aan de Simonsstraat in Kronenberg is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, gedurende de termijn is een zienswijze ingediend.

Beoogd resultaat

Realisatie van 3 woningen aan de Simonsstraat in de kern Kronenberg

Argumenten

Het plan komt voort uit de afspraken die gemaakt zijn tussen de Provincie Limburg, voormalige gemeente Sevenum en initiatiefnemer. Het perceel aan de Simonsstraat wordt middels dit bestemmingsplan voorzien van drie bouwvlakken waarbij per bouwvlak één woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kan worden. De woningen zijn gelegen op ruime kavels met een omvang van respectievelijk 756, 749 en 832 m².

Gevolgd vaststellingsprocedure

Van 18 november 2011 tot en met 13 januari 2012 heeft voor een ieder het ontwerp bestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd ter inzage gelegen in het publiekskantoor van de gemeente aan het Wilhelminaplein 6 te Horst. Daarnaast was het ontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl). In gevolge artikelen 3.8 en

6.14 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dit besluit en de ter inzage legging op 18 november bekendgemaakt in de Staatscourant en op de gemeentepagina in de HALLO Horst aan de Maas.

Kanttelingen

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 is een schriftelijke zienswijze ingediend. Er is derhalve een zienswijzeverslag opgesteld.

Financiële consequenties

Planschadeverhaalsovereenkomst

Om eventuele planschades te verrekenen is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening 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:

- het verhaal van kosten anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is;
- 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 ruimtelijke plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaal afweging 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. Hiervoor heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar ondertekend.

Afdracht LKM

Op basis van afspraken tussen de Provincie Limburg, voormalige gemeente Sevenum en initiatiefnemer waarvan een memo is bijgevoegd in bijlage 1 van het bestemmingsplan blijkt dat in kader van LKM geen afdracht noodzakelijk is. De memo beschrijft de bouw van 3 woningen aan de Simonsstraat in Kronenberg.

Vervoltraject / communicatie

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

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

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

Behoort bij het besluit van de
Gemeenteraad van Horst aan de Maas
dd. 13 maart 2012 nr. 20

De griffier

Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg'

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas hebben op 8 november 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg (hierna: 'het ontwerpbestemmingsplan'). Het ontwerpbestemmingsplan maakt het perceel aan de Simonsstraat (kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R. nummer 163) geschikt voor woningbouw (3 woningen). Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 24 december 2011 te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen vanaf 18 november 2011 tot en met 13 januari 2012. Verder heeft publicatie in de 'Staatscourant' en het gemeentelijke mededelingenblad plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op de website www.horstaandemaas.nl

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Op 11 januari 2012 heeft het college een zienswijze van de heer mr. Dolders ontvangen, wonende aan de Meerweg 1 te 5976 NS Kronenberg, mede namens de heer Maas, De Hees 75 te 5976 NH Kronenberg en de heer Engels De Hees 73 a te 5976 NH Kronenberg.

2. Zienswijzen

Er zijn door de heer Dolders de volgende zienswijzen ingebracht:

1. De bestemming ter plaatse "Agrarisch", met name het open karakter moet behouden blijven. In het dorp zijn geschiktere plekken aan te wijzen.
2. De locatie ligt in het P4 perspectief; hetgeen betekent versterking van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied. Dit plan is hiermee in strijd.
3. Door de voormalige Sevenum zijn vijf wooncontingenten toegekend, waarvan er drie reeds zouden zijn gerealiseerd. Waarom wordt nu verder gegaan dan de nog twee resterende contingenten.
4. In de toelichting bij het ontwerp is ten onrechte sprake van een zestal woningen.
5. In de toelichting bij het ontwerp is ten onrechte opgenomen dat sprake is van een viertal Ruimte-voor-Ruimte woningen in de directe omgeving.
6. Er wordt gevraagd om inzage in twee stukken: de overeenkomst tussen de gemeente en veehouderij Simonsstraat 23 en de geurberekening.
7. Is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd?
8. Er wordt gevraagd om inzage van de anterieure exploitatieovereenkomst.
9. Er wordt naar aanleiding van de informatieverzoeken een beroep gedaan op de Wet Openbaarheid van Bestuur.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg

Reactie:

1. In het huidig vastgestelde woningbouwkader (collegebesluit van 15 februari 2011) is deze locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Daarnaast zijn op basis van een stedenbouwkundig advies randvoorwaarden voor bebouwingmogelijkheden opgenomen. Onder andere worden eisen gesteld aan de maximale goothoogte, waardoor een geleidelijke overgang naar het buitengebied ontstaat en het openkarakter zo min mogelijk wordt aangetast.
2. Volgens het POL2006 is de genoemde locatie aan de Simonsstraat gelegen in een gebied met perspectief P4, oftewel "Vitaal landelijk gebied". Het POL beschrijft dat bestemmingswijziging mogelijk is indien de locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour is gelegen. Daarnaast is de gebiedsaanduiding van P4 indicatief. Het perceel is gelegen direct grenzend aan de rode contour en aansluitend aan de lintbebouwing ter plaatse.
3. In eerste instantie zijn er vijf contingenten toegezegd. Later is dit met één contingent verhoogd naar zes woningen. Dit blijkt uit de brief van 20 december 2005 afkomstig van de gemeente Sevenum.
4. Uit beantwoording van zienswijze nummer 3 blijkt dat het aantal van zes woningen correct is geformuleerd in de toelichting.
5. Deze opmerking is juist, het betreft inderdaad een Ruimte-voor-ruimte kavel en drie woningen die zijn gerealiseerd ter uitvoering van de toegekende woningbouwcontingenten. De tekst zal hierop worden aangepast.

Paragraaf 1.2 van de toelichting *"Aan de westzijde is de Simonsstraat gelegen met daaraan een viertal Ruimte voor Ruimte woningen. Aan de oostzijde blijft er een strook grasland over, een sloot, aan de overzijde van deze sloot is een laagstamboomgaard aanwezig."* is gewijzigd in *"Aan de zuidzijde ligt een woning van derden. Aan de westzijde is de Simonsstraat gelegen met daaraan een viertal woningen."*

6. Door de bedrijfsbeëindiging van het veehouderijbedrijf aan de Simonsstraat 23 blijken er voor de onderhavige locatie geen geur veroorzakend bedrijf meer aanwezig. Een geurberekening is derhalve niet opgesteld. (De overeenkomst tussen de gemeente en de veehouderij aan de Simonsstraat 23 is niet openbaar).
7. Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.
8. Naar aanleiding van de informatievragen is de exploitatieovereenkomst is op 25 januari 2012 aan u toegezonden.
9. Bij schrijven van 25 januari 2012 is uw Wob-verzoek beantwoord.

Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen. De zienswijzen worden met uitzondering van punt 5 derhalve ongegrond verklaard.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Simonsstraat ongenummerd te Kronenberg

3. Ambtshalve wijzigingen

Geen ambtshalve wijzigingen

4. Advies ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het besluit Ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan Provincie Limburg . Deze hebben geen aanleiding gezien opmerkingen te maken.

Bijlagen:

Kopie ingekomen zienswijze



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Horst aan de Maas
Postbus 6005
5960 AA Horst

Betreft:

- Zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd, perceel Sevenum, sectie R, nummer 163;
- Verzoek om informatietoezending.

Kronenberg, 8 januari 2012

Geachte College,

Middels onderhavig schrijven wensen ondergetekenden hun zienswijzen kenbaar te maken inzake het ontwerpbestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd, perceel Sevenum, sectie R, nummer 163 als gepubliceerd door uw gemeente d.d. 1 december 2011.

De zienswijzen van ondergetekenden richten zich op de volgende punten.

1. De drie beoogde woningen in het ontwerpplan zijn gelegen in een gebied wat thans is aangewezen als agrarisch gebied. Het betreft een van oudsher open gebied (grasland) wat vanuit de kern van Kronenberg een fantastische doorkijk naar het achtergelegen grootveld verschaft. Het gebied draagt op positieve wijze bij aan het unieke karakter van het dorp Kronenberg en versterkt en daarmee de functie van de Horst aan de Maas als agreatieve gemeente. De Simonsstraat is onderdeel van een belangrijke toeristische route. Het vrije uitzicht dient daarmee rechtstreeks het publieke belang. Ondergetekenden zijn van mening dat het gebied in het vigerend bestemmingsplan terecht is aangewezen als agrarisch gebied. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan. Ondergetekenden willen graag dat de vigerende bestemming blijft gehandhaafd. Let wel dat ondergetekenden waarde hechten aan nieuwbouw in het dorp. Hiervoor zijn echter veel betere plekken aan te wijzen. Om een voorbeeld te geven: zeer binnenkort wordt de oude basisschool gesloopt. Hierdoor ontstaat er een uitstekende locatie voor woningbouw in de dorpskern. Indien de gemeente planologische besluiten wenst te nemen om woningbouw mogelijk te maken

dienen deze besluiten gemaakt te worden met inachtneming en weging van de voorhanden zijnde alternatieven in het dorp. Een duidelijke woonvisie en stedenbouwkundige visie kan hierbij behulpzaam zijn. De structuur van het dorp en van waardevolle locaties geweld aandoen met incidentele bouw zonder dat hier een visie aan ten grondslag ligt mag met recht als onzorgvuldig worden aangemerkt;

2. De die beoogde woningen zijn gelegen in perspectief 4 (vitaal landelijk gebied) van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Dit gebied heeft derhalve 'betrekking op landbouwgebieden met een grote variatie aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en richt zich primair op bescherming van de aanwezige waarden in samenhang met kwaliteitsverbetering van vooral bestaande landbouw- en toeristische bedrijven. Het beleid is gericht op versterking van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied'. Ondergetekenden ondersteunen voorgaande van ganser harte en onderschrijven het belang van het beschermen van de in het gebied aanwezige waarden. Vanuit voorgaand geschetste moge duidelijk zijn dat woningbouw op deze specifieke plek niet wenselijk is nu er afdoende alternatieve locaties in het dorp aanwezig zijn;
3. In de eerste side-letter bij de exploitatieovereenkomst Steijvershorst d.d. 22 februari 2005 zijn door de voormalige gemeente Sevenum vijf woningbouwcontingenten aan Croonenraen Planontwikkeling VOF toegekend. Van de vijf contingenten zijn er reeds drie gerealiseerd. Ondergetekenden vragen zich af waarom de gemeente Horst aan de Maas in haar schrijven van 2 maart 2011 met kenmerk 11/0003148 verder gaat dan de nog twee resterende contingenten. Ondergetekenden hebben reeds eerder hun bedenkingen kenbaar gemaakt tegen de gekozen constructie en wensen een duidelijk gemotiveerde onderbouwing van de gemeente waarom is gekozen om meer toe te staan dan vanuit eerder overeenkomsten noopt, te weten het extra woningbouwcontingent en de geboden exclusiviteit voor planontwikkeling aan de Meerweg;
4. In het ontwerpplan is onder 1.1 opgenomen dat destijds de afspraak is gemaakt om ter compensatie een zestal woningen buiten de contour te mogen bouwen. Deze opmerking is niet correct nu de afspraak destijds vijf woningen behelsde (zie hiertoe mede voorgaande punt). Ondergetekenden verzoeken om aanpassing van het ontwerpplan op dit punt. Mocht de gemeente voorbij gaan aan de zienswijzen van ondergetekenden dan kan zij hier op basis van de eerder genoemde exploitatieovereenkomst nooit meer dan de bouw van een tweetal woningen toestaan;
5. In het ontwerpplan is onder 1.2 opgenomen dat in de directe omgeving van de beoogde woningen een viertal Ruimte voor Ruimte woningen zijn gelegen. Deze opmerking is niet correct. Slechts één van de vier laatstelijk gebouwde woningen is een Ruimte voor Ruimte woning. De andere drie woningen (bouwjaar 2007) zijn gebouwd op basis van de afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente zonder dat hier een VORM bijdrage tegenover stond. Ondergetekenden verzoeken een aanpassing van het ontwerpplan op dit punt;
6. Ondergetekenden willen graag de overeenkomst tussen gemeente en de veehouderij aan de Simonsstraat 23 aangaande de staking van de veehouderij

digitaal ontvangen. Voorts willen ondergetekenden de nieuwe geurberekeningen met bijbehorende rapportage en verbeelding digitaal ontvangen;

7. Ondergetekenden wensen te vernemen of er in het kader van het ontwerp bestemmingsplan Simonsstraat ongenummerd reeds een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Indien deze analyse voorhanden is wensen ondergetekenden deze digitaal te ontvangen;
8. Ondergetekenden wensen de anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Croonenraen Planontwikkeling VOF digitaal ontvangen;
9. Aangaande de in onderhavige zienswijzen gedane verzoeken om informatie en digitale toezending van stukken beroepen ondergetekenden zich op de bepalingen uit de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Correspondentie aangaande onderhavige zienswijzen en informatieverzoeken dient u te richten aan:

Mr. M.P.J. Dolders
Meerweg 1
5976 NS Kronenberg
dolders@hotmail.com
0623-734778

Ondergetekenden machtigen hierbij mr. M.P.J. Dolders tot verdere behandeling aangaande de ingediende zienswijzen en informatieverzoeken.

Hoogachtend,

Dhr. M.P.J. Dolders
Meerweg 1
5976 NS Kronenberg

Dhr. J.H.W.M. Maas
De Hees 75
5976 NH Kronenberg

Dhr. y H M Engels
De Hees 73a
5976 NH
Kronenberg