

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2011, no. 83.

### De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van , gemeenteblad 2011, no. 83;

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

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

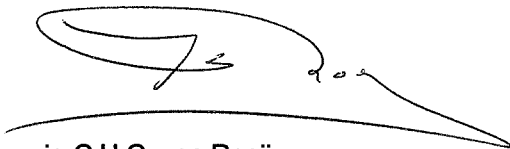
### besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo met planidentificatie NL.IMRO.1507.BPMLADEPASTORIE-VA01;
2. vast te stellen het beeldkwaliteitsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo;
3. in te stemmen met grondexploitatie 'woningbouwlocatie Achter de Pastorie te Melderslo' 2011;
4. krediet groot € 1.665.000,-- beschikbaar te stellen;
5. het positieve resultaat ten gunste te brengen aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 september 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



mr. R.J.M. Poels

## Raadsvoorstel

**onderwerp** Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo

---

<b>Datum B&amp;W-besluit</b>	12 juli 2011 / 6 september 2011	<b>datum raadsvergadering</b>	13 september 2011
<b>nummer</b>	83	<b>portefeuillehouder</b>	L. Litjens
<b>agendapunt</b>	11	<b>behandeld door</b>	Lonneke Peeters

---

### Voorstel

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo, en geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo.
3. Een krediet beschikbaar te stellen.

### Aanleiding

Aan de westrand van Melderslo, tussen de Danielweg en de St. Odastraat is het uitbreidingsgebied Achter de Pastorie gelegen. In dit gebied zijn reeds 40 woningen en een Multifunctioneel Centrum gerealiseerd. In het uitbreidingsgebied, waar het voorliggend bestemmingsplan op ziet, kunnen maximaal 44 woningen worden gerealiseerd. De gemeenteraad dient nu het bestemmingsplan vast te stellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

### Beoogd resultaat

Door de vaststelling wordt uitvoering gegeven aan bovengenoemd voornemen.

### Argumenten

Met het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de correcte en bedoelde locatie voor de nieuwbouwwoning opnieuw en exact wettelijk vastgelegd.

### *Woningbouw 2010-2020*

Deze locatie is opgenomen in de prioritaire projecten woningbouw 2010-2020.

### *Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)*

Omdat de locatie is gelegen buiten de provinciale contour is het LKM van toepassing. Ten behoeve van de waarborging van de beleidsregel LKM van de Provincie heeft de gemeente met de provincie een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, e.e.a. ter borging van de uitvoering. Dit betekent dat de gemeente een

afdracht aan de Provincie moet doen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. (€ 5,-- / m2 plangebied). De afdracht komt in de gemeentelijke voorziening Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Daarnaast is ten behoeve van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM ) een landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

Het plan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de Provincie Limburg. Zij hebben op 7 juni 2011 een positief advies gegeven over deze ontwikkeling.

### **Kanttelingen**

#### **Juridische consequenties**

Aleen 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 er één schriftelijke zienswijze ingediend. De opmerkingen die gevolgd zijn uit het vooroverleg hebben wel aanleiding gegeven tot aanpassingen van het definitieve bestemmingsplan.

Het plan is op de volgende punten ambtshalve gewijzigd:

#### **Ambtshalve wijzigingen:**

##### **Toelichting:**

p3:

- deelgebied 2: 11 woningen CPO worden 14 woningen CPO
- bestemming woongebied: max 44 woningen, deelgebied 2 en 3 tekstueel samenvoegen

p.11

- de voorziening Limburgs Kwaliteitsmenu is niet tijdelijk meer ('tijdelijk' en 'tot vaststelling structuurvisie' weghalen)

p.13

2e alinea: gaat over kern Horst?

3e alinea eruit

p. 19

deelgebied 1: deze donderdeel- dit onderdeel

deelgebied 2:14 cpo woningen

deelgebied 2 en 3 tekstueel samenvoegen

p.20

verkaveling cpo aanpassen

nieuwe verkaveling voor geheel opnemen

p.23

3 alinea, met Cuppen wordt een anterieure overeenkomst gesloten

p.25

- nader grondwateronderzoek door Kragten in juni
- nader grondwateronderzoek door Kragten in juli (rapport BOD 11.074, 4 augustus 2011), verwerken in paragraaf 5.3. Naar aanleiding van het onderzoek d.d. 4 augustus dient wederom een nader onderzoek uitgevoerd te worden. De resultaten worden opgenomen in de toelichting

### **Verbeelding**

Toekomstige uitbreiding MFC tbv kinderopvang (350 m2) opnemen.

Bestemming Verkeer doortrekken tbv laden en lossen aan achterzijde MFC

### **Financiële consequenties**

#### **Grondexploitatie**

De grondexploitatie geeft inzicht in de financiële consequenties voor de gemeente Horst aan de Maas van het uitvoeren het woningbouwproject Achter de Pastorie. Tevens geeft deze grondexploitatie inzicht in de financiële haalbaarheid van het project. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2011 en exclusief BTW. Een samenvatting van de grondexploitatieberekening ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

#### *Resultaat*

Naar verwachting kan de grondexploitatie Achter de Pastorie 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 € 1.665.000,-- Deze kosten worden volledig gedekt door de geraamde opbrengsten. Aan de raad wordt verzocht krediet te verlenen voor de totale geraamde kosten ad € 1.665.000,--.

#### **Exploitatieplan**

##### *Voorbehoud 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 Achter de Pastorie is geheel sprake van gemeentelijk bezit. Met de particuliere eigenaar in het gebied is een overeenkomst gesloten waarin een financiële bijdrage wordt geregeld (anterieure overeenkomst).

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 Melderslo**

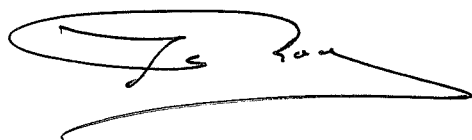
Het bestemmingsplan is overeenkomstig de verordening op de dorpsraden voor advies voorgelegd aan de dorpsraad Melderslo. Zij hebben geen gebruik gemaakt van de adviesmogelijkheid.

**Vervolgtraject / 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Bekendmaking heeft plaats in gemeentelijke nieuwsfeiten (de Hallo) en de Staatscourant.

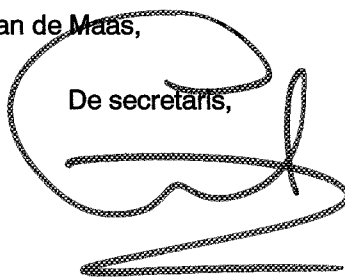
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



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

---

**Bijlagen**

Bestemmingsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo  
Beeldkwaliteitsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo  
Standpunt bepaling zienswijzen

gemeente

# HORST A/D MAAS

Behoort bij het besluit van de  
Gemeenteraad van Horst aan de Maas  
dd. 13 september 2011 nr. 83  
De griffier



## Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Achter de Pastorie te Melderslo

### 1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas heeft op 12 juli 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Pastorie' te Melderslo (hierna: 'het ontwerpbestemmingsplan').

Aan de westrand van Melderslo, tussen de Danielweg en de St. Odastraat is het uitbreidingsgebied Achter de Pastorie gelegen. In dit gebied zijn reeds 40 woningen en een Multifunctioneel Centrum gerealiseerd. In het uitbreidingsgebied, waar het voorliggend bestemmingsplan op ziet, kunnen maximaal 44 woningen worden gerealiseerd. De gemeenteraad dient nu het bestemmingsplan vast te stellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 22 juli 2011 te raadplegen via [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen vanaf 22 juli 2011 tot en met 1 september 2011. Verder heeft publicatie in de 'Staatscourant' en het gemeentelijke mededelingenblad plaatsgevonden. Daarnaast is het bestemmingsplan gepubliceerd op de website [www.horstaandemaas.nl](http://www.horstaandemaas.nl)

Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

### 2. zienswijzen

Adressant zienswijze bestemmingsplan	Briefnummer	Ontvangen d.d.	Adres indiener zienswijze
I Provincie Limburg	11/0027100	31 augustus 2011	Postbus 5700 Maastricht

In het navolgende wordt eerst de zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan weergegeven, vervolgens wordt  *cursief*  de zienswijze beantwoord.

Inhoud zienswijze:

In paragraaf 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt aangegeven dat uit een aanvullend grondwateronderzoek is gebleken dat in het grondwater sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond. Een nader bodemonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging vast te kunnen stellen, aldus de plantoelichting.

Bekend is dat in juni 2011 een extra aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Omdat de verstrekte gegevens niet voldoende waren om een goed beeld te krijgen van de verontreinigingssituatie, is in juli 2011 nog een

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan  
Melderslo

nader bodemonderzoek uitgevoerd. De verkregen resultaten bieden echter nog altijd onvoldoende inzicht in de verontreinigingssituatie.

Een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging (afperking in zowel horizontale zin als verticale zin) vast te kunnen stellen kan dan ook niet worden gemist.

Indien uit dit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus van een provinciaal belang, dan verdient het aanbeveling om voor besluitvorming door uw raad ten minste ambtelijke overeenstemming te hebben bereikt met de provincie over de aanpak van deze verontreiniging. Daarmee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele verdere procedurestappen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen

Standpunt gemeente:

*De resultaten van het nader onderzoek worden verwacht in week 36. Indien blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus sprake van een provinciaal belang, zal direct met de provincie overleg worden gepland ten behoeve van het bereiken van ambtelijke overeenstemming over de aanpak van de verontreiniging. Wat de gemeente betreft dient de vaststelling van het bestemmingsplan niet uitgesteld te worden ten behoeve van de mogelijke verontreiniging en dus mogelijk provinciaal belang. Uiteraard heeft dit onderwerp de volledige aandacht van de gemeente en zal na het beschikbaar komen van de laatste onderzoeksresultaten in week 36 overleg met de provincie plaatsvinden.*

### **Conclusie**

De zienswijze van Provincie Limburg is ongegrond.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Een overzicht van alle (ambtshalve) wijzigingen is in bijgevoegd overzicht opgenomen.

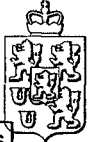
### **Bijlagen:**

1. Kopie ingekomen zienswijzen
2. Overzicht (ambtshalve) wijzigingen



vervolg Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan  
Melderslo

**Bijlage 1** Zienswijze provincie Limburg



Gemeente Horst a.d. Maas	
Reg. nr.	
Ingekomen	31 AUG 2011
Afd.	Afgedaan.

De raad van de gemeente  
Horst aan de Maas  
Postbus 6005  
5960 AA HORST

VERZONDEN 30 AUG. 2011

**Cluster/Bureau** RON  
**E-mail** imd.vossen@prvlimburg.nl  
**Ons kenmerk** 2011/49243  
**Vpl. nummer**  
**Bijlage(n)**

**Behandeld** I.M.D. Vossen  
**Telefoon** (043) 389 7402  
**Faxnummer** (043) 389 7977  
**Uw kenmerk**  
**Maastricht** 30 augustus 2011

## Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Achter de Pastorie; zienswijze  
Artikel 3.8, lid 1, Wro

Geachte raad,

Op 17 augustus jl. hebben wij via elektronische weg kennisgenomen van het bovenvermelde ontwerpbestemmingsplan.  
De beoordeling van het plan geeft ons aanleiding tot het indienen van de volgende zienswijze.

In paragraaf 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt kort ingegaan op het aspect bodem. Hierin wordt aangegeven dat uit een aanvullend grondwateronderzoek is gebleken dat in het grondwater sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond. Een nader bodemonderzoek is noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging vast te kunnen stellen, aldus de plantoelichting. Bekend is dat in juni 2011 een extra aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Omdat de verstrekte gegevens niet voldoende waren om een goed beeld te krijgen van de verontreinigingssituatie, is in juli 2011 nog een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De verkregen resultaten bieden echter nog altijd onvoldoende inzicht in de verontreinigingssituatie.

Een nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging (afperking in zowel horizontale zin als verticale zin) vast te kunnen stellen kan dan ook niet worden gemist.

Indien uit dit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus van een provinciaal belang, dan verdient het aanbeveling om vóór besluitvorming door uw raad ten minste ambtelijke overeenstemming te hebben bereikt met de provincie over de aanpak van deze verontreiniging. Daarmee wordt de aanpak in beide wettelijke sporen (Wro en Wbb) goed op elkaar afgestemd en worden eventuele verdere procedurestappen van provinciezijde ten aanzien van dit aspect in het verdere verloop van de onderhavige procedure voorkomen.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Melderslo

## **Bijlage 2**

### **Ambtshalve wijzigingen:**

#### **Toelichting:**

p3:

- deelgebied 2: 11 woningen CPO worden 14 woningen CPO
- bestemming woongebied: max 44 woningen, deelgebied 2 en 3 tekstueel samenvoegen

p.11

- de voorziening Limburgs Kwaliteitsmenu is niet tijdelijk meer ('tijdelijk' en 'tot vaststelling structuurvisie' weghalen)

p.13

2e alinea: gaat over kern Horst?

3e alinea eruit

p. 19

deelgebied 1: deze donderdeel- dit onderdeel

deelgebied 2:14 cpo woningen

deelgebied 2 en 3 tekstueel samenvoegen

p.20

verkaveling cpo aanpassen

nieuwe verkaveling voor geheel opnemen

p.23

3 alinea, met Cuppen wordt een anterieure overeenkomst gesloten

p.25

- nader grondwateronderzoek door Kragten in juni
- nader grondwateronderzoek door Kragten in juli (rapport BOD 11.074, 4 augustus 2011), verwerken in paragraaf 5.3. Naar aanleiding van het onderzoek d.d. 4 augustus dient wederom een nader onderzoek uitgevoerd te worden. De resultaten worden opgenomen in de toelichting

### **Verbeelding**

Toekomstige uitbreiding MFC tbv kinderopvang (350 m2) opnemen.

Bestemming Verkeer doortrekken tbv laden en lossen aan achterzijde MFC