

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsvoorstel

onderwerp Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan '7 levensloopbestendige woningen Mgr. Verstraelenstraat'

Datum B&W-besluit	20 september 2011	datum raadsvergadering	22 november 2011
nummer	137	portefeuillehouder	L. Litjens
agendapunt	14	behandeld door	Bart Peelen

Voorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan '7 levensloopbestendige woningen Mgr. Verstraelenstraat', en geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Aan de zuidoostkant van Sevenum, het Sondertseveld, zijn door Haegens Vastgoed bv in de periode 1993 tot nu ruim 300 woningen ontwikkeld. Sluitstuk van deze ontwikkeling is de realisatie van 7 levensloopbestendige woningen op de locatie waar voorheen de harmoniezaal lag. De gemeenteraad dient nu het bestemmingsplan vast te stellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

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.

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

Kanttekeningen

Het plangebied zal worden ontsloten op de Mgr. Verstraelenstraat en het Kartelblad. Door de bouw van de woningen zal de verkeersdruk op deze wegen in zeer beperkte mate (in totaal met circa 35 mv/etmaal) toenemen. Gezien het profiel van de omliggende wegen kunnen deze de geringe toename goed verwerken. Ter ontlasting van de parkeerdruk zullen 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd, te weten aan de Mgr. Verstraelenstraat.

Financiële consequenties

Exploitatieplan

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 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.

Kostenverhaal

Dit bestemmingsplan vormt het sluitstuk van het uitbreidingsplan Sondertseveld. Op 1 oktober 1993 heeft Haegens Vastgoed (voorheen Haegens Holland) daartoe een realiseringsovereenkomst afgesloten met de toenmalige gemeente Sevenum. Deze overeenkomst is (met enkele wijzigingen) nog steeds van kracht en kan derhalve worden beschouwd als anterieure overeenkomst volgens artikel 6.24 Wro.

De bouwlocatie is nog eigendom van de gemeente. Wil ontwikkeling c.q. bebouwing kunnen plaatsvinden, dan zal de gemeente het eigendom van het perceel aan Haegens dienen te verkopen. Aangezien de gemeente al sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd betreft het bouwrijpe grond welke in BTW sfeer geleverd dient te worden. Haegens koopt betreffende perceel aan tegen een koopsom van € 150.000,- excl btw (betreft een BTW verplichte levering).

Om eventuele planschades te verrekenen is tussen Haegens en de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Op bovenstaande wijze is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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 . 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 '7 levensloopbestendige woningen Mgr. Verstraelenstraat'

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2011, no. 137.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 september 2011, gemeenteblad 2011, no. 137;

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

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

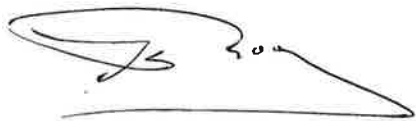
besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan '7 levensloopbestendige woningen Mgr. Verstraelenstraat' met planidentificatie NL.IMRO.1507.BPSNVERSTRAELENSTR-VA01;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 november 2011.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij

De griffier,



mr. R.J.M. Poels