



Raadsvoorstel

onderwerp Voorstel tot het vaststellen van de '2e herziening bestemmingsplan De Afhang' en de '7e herziening op structurele onderdelen van exploitatieplan De Afhang'

| | | | |
|-------------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| datum raad | 16 april 2019 | portefeuillehouder | B. Vostermans |
| bladnummer | 2019.041 | Clustermanager | E. van der Molen |
| agendapunt | 4 | behandeld door | J.M.H.J. van Melick |

Voorstel

1. het bestemmingsplan '2^e Herziening van het bestemmingsplan de Afhang' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.1507.HOHERZ2AFHANG-BPV1;
2. De '7^e herziening op structurele onderdelen van het exploitatieplan De Afhang' vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.1507.HODEAFHANG7-EPV1.

Aanleiding

Voor uitbreiding De Afhang in Horst, is op 14 december 2010 het bestemmingsplan 'De Afhang' en het exploitatieplan 'De Afhang' vastgesteld. Om beter in te kunnen spelen op de gewijzigde marktsituatie met betrekking tot de woonbehoefte, is net als in 2016 voor een deel van het plan een nieuw verkavelingsplan gemaakt. Deze nieuwe verkaveling past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Een (partiële) herziening van het moederplan is hiervoor noodzakelijk. Als gevolg van deze bestemmingsplan wijziging, is een herziening van het exploitatieplan De Afhang noodzakelijk. Dit betreft een herziening op structurele onderdelen. Een ontwerp van het bestemmingsplan '2e herziening bestemmingsplan De Afhang' en een ontwerp van de '7e herziening exploitatieplan De Afhang' heeft onlangs gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ontvangen. Er zijn wel enkele ambtelijke aanpassing in de regels doorgevoerd.

Beoogd resultaat

Het doorlopen van de wettelijke bestemmingsplanprocedure zodat er een planologische regeling geldt die de wijzigingen in het verkavelingsplan, van woongebied "De Afhang", mogelijk maakt. Daarnaast het kostenverhaal zeker stellen voor de Afhang, middels aanpassing van het exploitatieplan de Afhang, 7e herziening.

Argumenten

1.1. Om tegemoet te komen aan de beleidsopgaven in het Masterplan Wonen is de verkaveling van woongebied De Afhang aangepast.

Voor een deel van het woongebied "De Afhang" is een nieuw verkavelingsplan gemaakt. Dit om tegemoet te komen aan de doelgroepen die ook genoemd zijn in het Masterplan Wonen. Dit Masterplan is door de raad vastgesteld op 14 juni 2016. De nieuwe verkaveling maakt het mogelijk om extra starters- en levensloopbestendige woningen te realiseren.

1.2. Door een nieuwe verkaveling in uitbreidingsgebied "De Afgang" is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De nieuwe verkaveling past niet binnen de bestemmingsgrenzen zoals deze in 2010 zijn vastgesteld. Om de aangepaste verkaveling te realiseren moet de verbeelding worden aangepast.



Uitsnede verbeelding van het moederplan De Afgang 2010

Wijziging verbeelding 2^e herziening De Afgang

Vanwege de leesbaarheid van de verbeelding is het hele deelgebied meegenomen waar de nieuwe verkaveling op van toepassing is.

1.3. Het moederplan "Bestemmingsplan de Afgang 2010" is op onderdelen geactualiseerd,

Het voorliggende bestemmingsplan "2e herziening van het bestemmingsplan De Afgang" wijzigt het moederplan zoals dit in 2010 is vastgesteld op onderdelen. De aanleiding hiervoor is de nieuwe verkaveling.

Naast de verbeelding zijn ook de regels op onderdelen gewijzigd om beter aan te kunnen sluiten bij de huidige woningmarkt. Zo is bijvoorbeeld de minimale afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens gewijzigd van 3 meter naar 2,5 meter.

De plangrens van deze herziening is gelijk aan de plangrens van het moederplan. Hierdoor kan ook in de toekomst met één exploitatieplan voor het totale plangebied gewerkt worden. Ook de regels zijn op onderdelen geactualiseerd, conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012) alsmede de wettelijke bepalingen in de Wro, Wabo en het Bro.

1.4. Er zijn geen zienswijzen tegen de 2^e herziening van het bestemmingsplan ingediend

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen de herziening ingediend.

1.5. Door ambtelijke aanpassingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld

Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen heeft de woningbouwvereniging een bouwplan ingediend dat getoetst is aan het ontwerp bestemmingsplan. Het bouwplan is akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit maar het paste op onderdelen niet binnen de regels van het ontwerp bestemmingsplan. De regels zijn zodanig aangepast dat bouwplan, deels met een binnenplanse afwijking, mogelijk is. De aanpassing maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat woningen onder voorwaarden op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

2.1. Het is noodzakelijk het exploitatieplan van de Afhang te herzien om kostenverhaal te waarborgen.

Voor het gebied de Afhang geldt een exploitatieplan. In dit exploitatieplan is opgenomen dat particuliere eigenaren in het gebied die zelf woningen willen gaan realiseren op hun eigendom, hiervoor kosten verschuldigd zijn aan de gemeente. Daarmee vindt afdekking van de gemeentelijke kosten plaats, die anders via gronduitgifte terug zouden vloeien naar de gemeente, maar bij particuliere zelfrealisatie niet 'verzekerd' zouden zijn. De partiële herziening van het bestemmingsplan maakt dat ook het exploitatieplan herzien moet worden, omdat door de herziening de oppervlakteverhouding verandert. Die verhouding staat aan de basis van de berekening van de exploitatiebijdrage.

Deze 7^e herziening van het exploitatieplan leidt tot aanpassing van de netto exploitatiebijdragen voor particuliere eigenaren in het resterende gebied. Om hier het kostenverhaal te waarborgen, is het noodzakelijk om een herziening van het exploitatieplan door de raad vast te laten stellen. De herziening betreft structurele onderdelen, en hierop is artikel 3.4 Awb van toepassing. Verder geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld.

2.2. Er zijn geen zienswijzen tegen de 7^e herziening van het exploitatieplan

Het exploitatieplan heeft als ontwerp 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen de herziening van het exploitatieplan ingediend.

Kanttekeningen

-

Financiële consequenties

Onderhavig plangebied bevindt zich in het exploitatieplan De Afhang. Doordat middels onderhavige herziening het gehele moederplan, binnen dezelfde begrenzing wordt herzien, kan voor het gehele project De Afhang één exploitatieplan gehanteerd worden. Door het vaststellen van de 7^e herziening van het exploitatieplan de Afhang, wordt geborgd dat de netto exploitatiebijdragen van de particuliere eigenaren ook geïnd kunnen worden als deze overgaan tot zelfrealisatie. De exploitatiebijdrage dient ter afdekking van gemaakte gemeentelijke kosten. Daarmee is een maximaal bedrag van circa € 1,35 miljoen gemoeid. Indien de gemeente de gronden van de particuliere eigenaren kan verwerven, vervalt deze exploitatiebijdrage en zal de gemeente via de gronduitgifte dit bedrag terugverdienen.

Vervolgtraject / communicatie

Nadat het bestemmingsplan en exploitatieplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt dit besluit gepubliceerd nadat de provincie akkoord is met het aangepaste plan. Publicatie vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl, officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled en Staatscourant) en de nieuwsfeiten (Hallo). Voor het exploitatieplan geldt daarnaast de verplichting dat de betreffende eigenaren in het gebied het exploitatieplan met bijbehorende stukken toegezonden krijgen per post. Daags na de publicatie worden het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd (digitaal en analog). Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.

Door het vaststellen van de 2^e herziening van het bestemmingsplan wordt de leesbaarheid van het bestemmingsplan De Afhang lastig doordat er 3 bestemmingsplannen geraadpleegd moeten worden. Om dit te voorkomen en om verwarring te voorkomen zal er na de vaststelling van het bestemmingsplan een geconsolideerde versie gemaakt worden

gemeente

HORST A/D MAAS

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



C.C. Leppink - Schuitema

De secretaris



drs. J. van der Noordt MMO

Bijlagen

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Vaststelling '2e herziening bestemmingsplan De Afhang' (NL.IMRO.1507.HOHERZ2AFHANG-BPV1) en de '7e herziening op structurele onderdelen van exploitatieplan De Afhang' (NL.IMRO.1507.HODEAFHANG7-EPV1)

Bijlage van gemeentebladnummer 2019.041.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2019, gemeentebladnummer 2019.041;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

het bestemmingsplan '2^e Herziening van het bestemmingsplan de Afhang' gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.1507.HOHERZ2AFHANG-BPV1;

De '7^e herziening op structurele onderdelen van het exploitatieplan De Afhang' vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.1507.HODEAFHANG7-EPV1.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 april 2019;

De raad voornoemd,

De voorzitter,

drs. R.F.J. Palmen

De griffier,

mr. R.J.M. Poels