

VASTSTELLINGSBESLUIT

**BESTEMMINGSPLAN “HOUWAKKER/VLUT OSPEL, HERZIENING 2015”
GEMEENTERAAD VAN NEDERWEERT**

14 juli 2015

INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer
1. Procedure	3
1.1. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	
1.2. Vooroverleg bestemmingsplan	
2. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan	5
3. Exploitatieplan	6
4. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling	7
5. Besluit	8

1. Procedure

1.1. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Houwkkaer/vlut Ospel, herziening 2015' van 10 april tot en met 21 mei 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. een schriftelijke zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze was tijdig ingediend en ontvankelijk.

Tijdens de periode van inzage heeft er een gesprek plaatsgevonden met een de senior locatiemanager van BPD Ontwikkeling BV. Dit gesprek was informeel en had niet het karakter van een hoorzitting.

Onderstaand wordt een samenvatting van de schriftelijke zienswijze weergegeven. Vervolgens wordt een beoordeling gegeven en een conclusie gegeven.

Reactie Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.:

Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. is van mening dat de gemeente handelt in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In 2011 heeft Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. verzocht om medewerking aan een flexibilisering van de bestemmingsplanregeling (verkleining van kavels) voor de kavels die in haar bezit zijn. Hieraan werd door het college van Burgemeester en Wethouders alleen medewerking voor in het vooruitzicht gesteld indien hier elders drie kavels uit de taakstelling van de door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. te realiseren woningen gehaald zouden worden. Een dergelijke voorwaarde wordt niet opgelegd aan Bena Horick. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt vermeld: 'Om beter in te kunnen spelen op de huidige en toekomstige woningbouwontwikkelingen op de woningmarkt bestaat bij de initiatiefnemer de wens en behoefte om planologisch meer flexibiliteit mogelijk te maken door meerdere woningbouwtypologieën (twee-aaneen gebouw en (geschakeld) vrijstaand) ter plaatse van nog onbebouwde kavels (...) toe te staan en het aantal toegestane woningen op deze kavels hierop af te stemmen'. Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. constateert dat de motivering/aanleiding exact overeenkomt met de door haar eerder geuite wens voor flexibilisering en is dan ook van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid en sprake is van een motiveringsgebrek. Daarnaast heeft de wijziging van het bestemmingsplan direct invloed op haar positie binnen het plangebied.

Beoordeling:

Op 3 oktober 2007 heeft de gemeente een ontwikkelingsovereenkomst afgesloten met Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. In deze overeenkomst is ook geregeld dat een deel van kavels door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. verkocht zou worden aan Bena Horick B.V.. In deze overeenkomst is al aangegeven dat er met Bena Horick B.V. een aparte realisatieovereenkomst gesloten zou worden. Op 23 september 2009 is deze realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Bena Horick B.V.. In deze overeenkomst is bepaald dat op de gronden van Bena Horick B.V. 6 starterswoningen, 9 projectmatige woningen en 5 vrije sector kavels ontwikkeld mogen worden. In deze overeenkomst is in artikel 3.5 expliciet geregeld dat, indien marktomstandigheden wijzigen een wijziging in het programma kan worden aangebracht. Deze regeling is niet opgenomen in de ontwikkelingsovereenkomst met Ruimte voor Ruimte C.V.. De uitgangssituatie voor het beoordelen van beide verzoeken is dan ook anders.

In januari 2013 heeft Ruimte voor Ruimte CV. verzocht haar kavels binnen het gebied Houwakker/Vlut te verkleinen, waardoor drie woningen extra gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit om een lagere kavelprijs te kunnen hanteren en daardoor een grote marktgroep te kunnen bedienen om tot verdere realisatie te komen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft destijds aangegeven dat het verkleinen van de kavels vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zelfs gewenst. Hierbij is aangegeven dat het niet wenselijk is de taakstelling wat betreft ruimte-voor-ruimte kavels te verhogen omdat er reeds sprake was van een overaanbod aan ruimte-voor-ruimte kavels. Dit sloot ook niet aan bij het gemeentelijke uitgangspunt op het gebied van vraaggestuurd bouwen. Op grond van de ontwikkelingsovereenkomst had de gemeente ook geen verplichting een ander woningtype te overwegen.

Bij de beoordeling van het verzoek van Bena Horick B.V. is overwogen dat het plan weliswaar voorziet in een beperkte extra toename van de woningvoorraad, maar dat het verzoek past in de gedachte dat er medewerking wordt gegeven aan woningen die aansluiten bij de behoefte. Artikel 3.5. van de realisatieovereenkomst regelt dat, indien de marktomstandigheden wijzigen, een wijziging in het woningbouwprogramma kan worden aangebracht. Hiervan is thans sprake. Om deze reden is het uit volkshuisvestelijk oogpunt aanvaardbaar medewerking te verlenen aan een beperkte toevoeging van

woningaantallen in het gebied tussen Veenring en Turfring. Ook uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen. Verwacht wordt dat hiermee het deelgebiedje sneller afgerond kan worden, hetgeen wenselijk is vanuit het oogpunt van het wooncomfort van de bewoners van de reeds aanwezige woningen. Opgemerkt wordt dat er geen medewering in het vooruitzicht is gesteld aan de splitsing van het perceel van Bena Horick B.V. dat in de buitenring is gelegen.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van geen goede ruimtelijke ordening, rechtsongelijkheid en een motiveringsgebrek wat betreft het beoordelen van de verzoeken. Er is ook geen aanleiding aan te nemen dat de wijzigingen in het plan van Bena Horick invloed heeft op de marktpositie van Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2. Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Gezien de relatief beperkte impact van de bestemmingsplanherziening heeft er geen afzonderlijk vooroverleg plaatsgevonden, maar zijn de provincie Limburg, de Veiligheidsregio Limburg-noord, het Waterschap Peel- en Maasvallei en de dorpsraad Ospel via een e-mailbericht op de hoogte gesteld van de inzage van het ontwerp. Verder is het ontwerpbestemmingsplan op de provinciale website ruimtelijkinzichtlimburg.nl geplaatst.

De provincie heeft te kennen gegeven dat het plan is beoordeeld op provinciale belangen en dat er naar aanleiding hiervan geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

De Veiligheidsregio Limburg-noord geeft aan dat er geen toename is van het groepsrisico en er daarom geen noodzaak is tot het uitbrengen van een advies.

Van de het Waterschap Peel- en Maasvallei en de dorpsraad Ospel is geen reactie ontvangen.

2. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerp-bestemmingsplan

Er zijn geen redenen voor ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan.

3. Exploitatieplan

De gemeenteraad is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplannen. Deze verplichting is niet van toepassing indien het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is. Alle kosten welke samenhangen met de herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Wat betreft het risico van planschade is er een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Er hoeft voor het bestemmingsplan "Houwakker/Vlut Ospel, herziening 2015 " dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4. Verzoek vervroegde publicatie vaststelling

Op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet op de ruimtelijke ordening mag het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling bekend gemaakt worden, indien door Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister die het aangaat een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten, Onze Minister of Onze Minister die het aangaat. In de onderhavige situatie is er sprake van een ongewijzigde vaststelling en hoeft de termijn van zes weken dus niet in acht genomen te worden.

5. Besluit

De raad der gemeente Nederweert

gelezen het voorstel nr. 2015-33 d.d. 8 juni 2015 van het college van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

- I. De zienswijze ongegrond te verklaren.
- II. Vast te stellen het bestemmingsplan "Houwakker/Vlut Ospel herziening 2015" met bijbehorende regels, verbeelding en toelichting zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
- III. Geen exploitatieplan vast te stellen.
- IV. Met de vaststelling van het bestemmingsplan tevens de digitale versie van het bestemmingsplan vast te stellen.

Nederweert, 14 juli 2015

De gemeenteraad van Nederweert.

De raadsgriffier,

De voorzitter,

W.A. Ernes

H.F.M. Evers

