

\ raadsvoorstel

Voerendaal, d.d. 2 mei 2011

Nummer: 2011/6/8

Portefeuillehouder: S.M.F. Lipsch

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Programma: Samen wonen

Product: Bestemmingsplan

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "In Gen Hunsch, Deelgebied 3"

Aan de Raad.

\ Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- a. het voorliggende bestemmingsplan "In Gen Hunsch, Deelgebied 3", bestaande uit verbeelding, planregels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
- b. een ontwerp-verklaring van geen bedenking als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor af te geven voor het project "In Gen Hunsch, deelgebied 3";
- c. indien gedurende de termijn van terinzagelegging ex artikel 3.12 Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen, dan wordt geacht de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.
- d. kennis te nemen van de overeenkomst, die de gemeente in het kader van de realisatie van het onder a genoemd bestemmingsplan met Nouville Ontwikkeling B.V. heeft gesloten;
- e. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is middels de onder b genoemde exploitatieovereenkomst.
- f. de opbrengsten uit de planontwikkeling ten gunste van de Reserve Volkshuisvesting te brengen.

\ Inleiding

De inbreidingslocatie In Gen Hunsch te Ubachsberg wordt uitgevoerd in 3 fasen. Fase 1 en 2 zijn reeds meerdere jaren geleden opgeleverd en momenteel is fase 3 in voorbereiding. Met betrekking tot In Gen Hunsch fase 3 heeft de gemeenteraad op 13 juli 2009 het ontwikkelingskader vastgesteld. In het ontwikkelingskader is onder meer vastgelegd dat er maximaal 10 woningen gerealiseerd kunnen worden die bij voorkeur gericht zijn op senioren en starters. Daarnaast is afgesproken dat er 8 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden die groen zijn ingekleed (zie bijgevoegd raadsbesluit).

Op basis van het ontwikkelingskader zijn de plannen verder uitgewerkt. Momenteel bevinden we ons in de fase dat het stedenbouwkundig plan en de woningen zijn ontworpen, dat er een overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar en dat het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden. In onderhavig raadsvoorstel wordt de gevolgde procedure uiteengezet en wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven en kennis te nemen van de exploitatieovereenkomst.

\ Relatie met visiedocument / programmabegroting en relatie met de beoogde maatschappelijke effecten

Coalitieakkoord 2010 – 2014 “Betrokken en Actief”

In het coalitieakkoord 2010 – 2014 van de gemeente Voerendaal is een vijftal programma's geformuleerd. Deze programma's zijn:

1. Openbare ruimte
2. Natuur & Landschap
3. Samen Wonen
4. Werk & Economie
5. Mens & Welzijn

Op het gebied van wonen streeft de gemeente Voerendaal naar een passend huisvestingsprogramma. Dit betekent onder meer dat ondanks de vergrijzing en ontgroening (het wegtrekken van jonge mensen) jong en oud naast elkaar behouden moet blijven zodat de sociale samenhang in de kernen, de leefbaarheid, de sociale controle en de waakzaamheid in stand blijven. In dit kader dient er te worden ingezet op levensloopbestendige woningen en voorzieningen.

Het voorliggende bouwplan past kwalitatief binnen het programma 'Samen Wonen'. In het plan zijn 8 levensloopbestendige woningen voorzien die geschikt zijn voor senioren en starters en 2 vrije kavels. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de kern Ubachsberg. Bovendien past het plan kwantitatief in de woningbouwprogrammering waarin 35 wooneenheden zijn voorzien doch waarvan slechts 10 wooneenheden worden gebruikt.

\ Relevante regelgeving

Nieuwe Wro, Bestemmingsplan Ubachsberg e.o.

\ Historisch perspectief

De inbreidingslocatie In Gen Hunsch te Ubachsberg wordt uitgevoerd in 3 fasen. Fase 1 en 2 zijn reeds meerdere jaren geleden opgeleverd en momenteel zijn we bezig met de bestemmingsplanprocedure voor fase 3. Fase 3 behelst het afbouwen van de wijk.

\ Argumentatie

1. Ontwerp bestemmingsplan "In Gen Hunsch, Deelgebied 3"

Zoals reeds vermeld zijn de plannen voor In Gen Hunsch fase 3 ontworpen op basis van het door de gemeenteraad vastgesteld kader. Het voorliggende plan omvat 10 woningen waarvan 8 levensloopbestendige woningen geschikt voor senioren en starters en 2 bouwkavels.

Ontwerp

Het ontwerp van de 8 projectmatige woningen en het beeldkwaliteitsplan (bkp) voor de twee vrije kavels zijn goedgekeurd door de dorpsbouwmeester. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de kwaliteit van de buurt te waarborgen. Om het bkp ook op de twee vrije kavels van kracht te verklaren heeft het college hiertoe een besluit genomen op 1 februari 2011.

Verder zijn er in het plan op de percelen van Nouville in totaal 9 openbare parkeerplaatsen en minimaal 1 privé parkeerplek per woning (10 totaal) voorzien, waardoor door een totaal van 19 parkeerplaatsen in het plan ruim aan de parkeernorm (1,7 per woning) wordt voldaan.

Procedure

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren diende er een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 15 juli 2010, 6 weken ter visie gelegen. Tijdens de daarvoor gestelde termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Verder hebben ook de betrokken instanties (VROM inspectie, Provincie en Waterschap Roer en Overmaas) in het kader van vooroverleg met de ontwikkeling ingestemd. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is de RO-procedure verder in gang gezet.

Vanaf 17 februari 2011 heeft het ontwerp bestemmingsplan 6 weken ter visie gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen bezwaren ingediend. In deze procedure stap hebben de Provincie en het Waterschap Roer en Overmaas nogmaals aangegeven dat zij geen bezwaren hebben. Omdat er geen bezwaren zijn binnengekomen kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Een bestemmingsplan dient na 1 oktober 2010 Wabo-proof te worden vastgesteld. Dit betekent dat de terminologie aangepast dient te worden aan de Wabo. Aangezien het ontwerp-bestemmingsplan dit nog niet was, dient het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld. Het bijgewerkte bestemmingsplan is op 10 juni 2011 aangeleverd.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 14 december 2010 ontving het college van Nouville Ontwikkeling BV de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met het bestemmingsplan' voor de ontwikkeling van In Gen Hunsch, deelgebied 3.

Waar het voorheen mogelijk was om een aanvraag aan te houden totdat het bestemmingsplan was vastgesteld, is dit onder de nieuwe wetgeving (Wabo) niet meer mogelijk.

Om in dit geval deze afwijking te kunnen verlenen dient een uitgebreide procedure gevolgd te worden van (26 – 32 weken (termijn van orde)) en te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens dient door uw gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven. In de raadsvergadering van 30 september 2010 heeft uw raad besloten in welke gevallen de raad een 'verklaring van geen bedenkingen' dient af te geven, onderhavig project valt hierbinnen.

2. Exploitatieovereenkomst

Wij hebben met Nouvelle Ontwikkeling B.V. een civielrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin de gebruikelijke afspraken (o.a. kwaliteitsbewaking, toezicht) zijn vastgelegd. Daarnaast zijn de gebruikelijke financiële bijdragen vastgelegd. Hieronder wordt verstaan de planvoorbereidingskosten, de vergoeding voor toezicht en de bijdragen in de bovenwijkse voorzieningen en het gemeentelijk kunstbeleid.

Naast de reguliere afspraken zijn er enkele specifieke zaken geregeld. Het betreft hier onder andere:

- a) De afspraak dat de ontwikkelaar zich verplicht, op grond van de deelovereenkomst behorende bij de exploitatieovereenkomst In Gen Hunsch II, een bijdrage van € 164.496,-- uit te keren aan de gemeente. Dit bedrag wordt in twee termijnen voldaan en wel 50% bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en 50% na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (artikel 8). Een en ander overeenkomstig het raadsbesluit van 13 juli 2009 (zie toelichting bij onderdeel financiële consequenties.)
- b) In het verlengde van de afspraak onder a, is in artikel 13 onder andere geregeld dat indien het bestemmingsplan na genomen inspanningen en na goed overleg tussen partijen niet onherroepelijk wordt en partijen om die reden van exploitatie moeten afzien de overeenkomst van december 1997 (exploitatieovereenkomst In Gen Hunsch II + bijbehorende deelovereenkomst) van toepassing blijft. Dit betekent dat de exploitant dan 50% van het gereserveerd budget op basis van de hierboven genoemde overeenkomst (budget is fl 500.000,--), zijnde circa € 113.445,--, aan de gemeente betaalbaar zal stellen.
- c) Tot slot is er in artikel 13 een bepaling opgenomen dat indien niet alle woningen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd de gemeente de mogelijkheid heeft om bij actualisering van het huidige bestemmingsplan uitvoering te geven aan een herziening van het bestemmingsplan om de bestemming (wonen) van de gronden te wijzigen in de bestemming zoals die gold voor vaststelling van het te wijzigen bestemmingsplan.

De hierboven genoemde termijn van 5 jaar achten wij, rekening houdende met de mogelijkheid om de woningen gefaseerd te realiseren, de bouwtijd en de verkooptijd, redelijk.

Voor het overige wordt verwezen naar de exploitatieovereenkomst die bij de stukken ter inzage ligt.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat de gemeenteraad in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd middels een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst).

\ Alternatieven of andere oplossingsrichtingen

N.v.t.

\ Randvoorwaarden

Ontwikkelingskader vastgesteld in de raadsvergadering van 13 juli 2009.

\ Financiële consequenties

Exploitatieovereenkomst In Gen Hunsch II

Bij de exploitatieovereenkomst voor In Gen Hunsch II behoort een deelovereenkomst die betrekking heeft op de realisatie van een derde fase (In Gen Hunsch III). De totale bouwcapaciteit van In Gen Hunsch II was ca. 100 woningen waarvan er 60 waren voorzien in de reeds gerealiseerde fasen (1 en 2). Derhalve resteerden nog ca. 40 woningen voor planfase 3. In de 2e fase is reeds gebruik gemaakt van 8 woningen uit de voorraad van fase 3.

Er was op voorhand voor In Gen Hunsch fase III een deelovereenkomst afgesloten omdat het stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk gezien wenselijk was dat het plangebied zou worden afgerond.

Ten tijde van fase 2 werd geconstateerd dat om woningbouw in het gehele plangebied fase 3 te kunnen realiseren er extra investeringen van de projectontwikkelaar noodzakelijk waren. Zo dienen nog gronden verworven te worden en (milieu)belemmeringen weggenomen te worden. Derhalve is in de deelovereenkomst als een soort garantie opgenomen dat Nouville voor het afronden van de wijk een budget diende te reserveren van afgerond € 227.000,- (zijnde 500.000,- gulden).

Uit de "Transformatieopgave Parkstad Limburg 2008-2020" blijkt dat de kern Ubachsberg een kwantitatief overschot aan woningen heeft. Dit is mede de overweging geweest om de plancapaciteit voor fase III te beperken tot een uitbreiding van maximaal 10 woningen.

Nu van volledige afbouw van de wijk geen sprake meer is, is met de ontwikkelaar overeengekomen dat hij 50% van het gereserveerde bedrag (500.000,-- gulden) aan de gemeente uitkeert. Daarnaast is overeengekomen dat hij 18/40ste deel van de overige 50% aan ons betaalt. Het 18/40ste deel is gebaseerd op de nog te bouwen 10 en de reeds gebouwde 8 woningen van de totale plancapaciteit (40 woningen) voor In Gen Hunsch 3.

Bovenstaande betekent dat de gemeente van de ontwikkelaar een bijdrage ontvangt van € 164.496,-- van het gereserveerde bedrag (500.000 gulden) indien zij fase 3 gaan ontwikkelen.

Het bedrag is als volgt opgebouwd:

1. Conform voorwaarde 3 deelovereenkomst: 50% van f 500.000,- :	f 250.000,--
2. 18/40 deel (gebaseerd op te bouwen en reeds gebouwde woningen van de totale plancapaciteit) van de overige f 250.000,- zijnde een bijdrage aan het herstructureringsfonds:	f 112.500,--

TOTAAL (gulden):	f 362.500,--
(In euro's afgerond):	€ 164.496,-

Financiën

Indien het plan wordt gerealiseerd, ontvangt de gemeente derhalve in het totaal circa:

1. Bijdrage op basis van deelovereenkomst In Gen Hunsch 2:	€ 164.496,--
2. Bijkomende kosten (bovenwijkse voorzieningen, ambtelijke begeleiding, kwaliteitstoezicht, bijdrage in het kunstbeleid) totaal:	€ 49.675,--

	+/-
Totaal:	€ 214.171,--

\ Risico's

De kosten voor het uitvoeren van alle onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De planrealisatie is ook voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Bovendien neemt hij het risico van planschade van de gemeente over. De ontwikkeling kent voor de gemeente derhalve geen financiële risico's.

\ Communicatie en draagvlak

De inwoners zijn via de gebruikelijke wijze over de planontwikkeling geïnformeerd middels publicaties op de website en kennisgeving in het huis-aan-huis-blad.

\ Advies commissie

De commissie leefomgeving heeft dit voorstel besproken in de vergadering van 15 juni jl. en heeft daarbij geadviseerd om het als hamerstuk door te leiden naar de raad.

\ Raadsbesluit

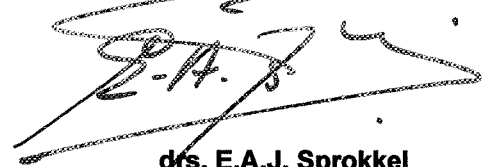
De gemeenteraad:

- a. besluit om het voorliggende bestemmingsplan "In Gen Hunsch, Deelgebied 3", bestaande uit verbeelding, planregels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
- b. besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenking als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor af te geven voor het project "In Gen Hunsch, deelgebied 3";
- c. indien gedurende de termijn van terinzagelegging ex artikel 3.12 Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen, dan wordt geacht de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.
- d. neemt kennis van de overeenkomst, die de gemeente in het kader van de realisatie van het onder a genoemd bestemmingsplan met Nouvelle Ontwikkeling B.V. heeft gesloten;
- e. besluit om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is middels de onder b genoemde exploitatieovereenkomst.
- f. besluit om de opbrengsten uit de planontwikkeling ten gunste van de Reserve Volkshuisvesting te brengen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL
de secretaris, de burgemeester,

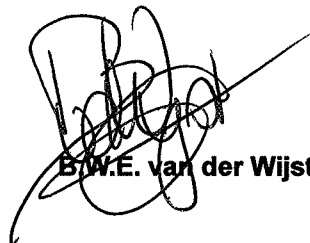


mr. drs. J.I.F. Kooijman



drs. E.A.J. Sprokkel

Aldus besloten in de raadsvergadering van 7 juli 2011
de griffier, de voorzitter,



B.W.E. van der Wijst



drs. E.A.J. Sprokkel

\ Bijlagen:

- Raadsbesluit van 13 juli 2009

\ Ter inzage:

- Bestemmingsplan "In Gen Hunsch, Deelgebied 3";
- Beeldkwaliteitsplan locatie "In Gen Hunsch" te Ubachsberg;
- Exploitatieovereenkomst Plangebied In Gen Hunsch, 3e fase.

