Raadsvergadering: Gebiedsvisie Molenhoek-Zuid

Antwoorden (politiek) op vragen:

Uit de vragen die bij diverse gelegenheden door raadsleden zijn gesteld blijkt een zekere zorg over de onomkeerbaarheid van het besluit en de consequenties. De zorg spitst zich toe op de gedetailleerdheid van de visie en met name het stedenbouwkundig ontwerp. Daar waar wij onder normale omstandigheden een veel minder gedetailleerde visie opstellen is dat nu wel gebeurd vanwege de omvang van het aantal woningen en de daarmee gepaard gaande bouwdichtheid. In beeld is gebracht op welke manier dat zou kunnen om zoveel mogelijk het dorpse karakter te behouden.

Een gebiedsvisie is, het woord zegt het al, een visie. Een document van de raad op basis waarvan een nieuw bestemmingsplan door het college kan worden voorbereid en opgesteld. Het document is een richtinggevend kader en heeft **niet** de status van een bestemmingsplan dat een wettelijk kader is. Er kunnen door derden geen rechten aan ontleend worden. Er kan ook geen beroep tegen worden ingesteld.

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend document, een gebiedsvisie niet. Een bestemmingsplan is wél voor beroep vatbaar.

Wat stellen we met deze gebiedsvisie vast?

1. De raad besluit met deze gebiedsvisie dat:
    a. het plangebied Molenhoek-Zuid ontwikkeld kan worden tot een woningbouwlocatie van ongeveer 250 woningen waarbij het bedrijventerrein gesaneerd wordt
    b. het woningbouwprogramma op hoofdlijnen 50% vrije sector, 30% onder de NHG-grens en middenhuur en 20% sociaal, omvat. Dat laatste door de toegelaten woningbouwcoöperatie Destion.
    c. deze visie voor het omschreven plangebied in de plaats van de structuurvisie Lierdal, komt. Dit betekent o.a. dat het LKM-menu hierop niet van toepassing is.
    d. ten behoeve van de woningbouw-ontwikkeling, het volkstuinencomplex verplaatst wordt naar een alternatieve locatie
2. Daarnaast stelt de raad ambities vast zoals:
    a. aantal bouwlagen van de appartementsgebouwen
    b. een aantal ambities ten aanzien van Klimaatbestendigheid, duurzaamheid en de verhouding groen : rood.
3. Het is vanzelfsprekend dat daarnaast bij het opstellen van het BP voldaan wordt aan de wettelijke kaders.

Een negatieve exploitatie

Het nu voorliggende plan zal een negatieve exploitatie opleveren. Om een positieve exploitatie te krijgen kan er aan een aantal knoppen gedraaid worden zoals: de prijs van de woningen, subsidies van Provincie en Rijk en besparingen. Het exploitatieplan wordt met dit besluit niet vastgesteld. Het is een onderliggend document om bij het opmaken van het BP verder uit te werken.
We zullen toewerken naar een sluitende exploitatie.

Verkoop gronden

De gemeente heeft geen grondbedrijf en zal zijn gronden inbrengen dat wil zeggen: tegen een vooraf vastgestelde, marktconforme prijs verkopen aan de ontwikkelende partijen.

De financiële risico's daarna zijn in principe voor rekening van de ontwikkelaars.
Voor de verkoop van de gronden zal een overeenkomst met de ontwikkelende partijen worden opgesteld die wij aan de gemeenteraad zullen voorleggen. De gemeenteraad kan daarop haar wensen en bedenkingen kenbaar maken. Op dat moment zullen ook de financiële consequenties met het saldo uit de grondopbrengsten voor onze gemeente in beeld zijn.

De juridische betekenis van de uitspraak van de Hoge Raad ten aanzien van de verkoop van de gronden wordt onderzocht. Over de uitkomst wordt de raad geïnformeerd.

Inwonerparticipatie

Bij de totstandkoming van de visie was de aandacht vooral gericht op direct betrokkenen. Het ging daarbij om de direct in- en aanwonenden van het gebied en belanghebbende partijen. In het vervolgproces worden daarnaast ook de overige, belangstellende inwoners van de gemeente en geïnteresseerden in een woning betrokken.
Het traject tussen de vaststelling van de visie en het ontwerp van het bestemmingsplan is de periode waarin we actief deze groepen opzoeken en betrekken bij de uitwerking van de plannen. Op welke wijze dit wordt gedaan is uitgewerkt in bijlage 6: het participatieplan, bij het raadsvoorstel.
Tenslotte kent een bestemmingsplan een wettelijk voorgeschreven procedure, waarbij de mogelijkheid bestaat om te reageren met een zienswijze en beroep.

Volkstuinen

Zoals in de beantwoording van de vragen staat, zal na de vaststelling door de raad er een overeenkomst met de volkstuinen worden opgesteld. De overeenkomst zal t.k.n. aan u worden toegezonden.

Zelfbewoningsplicht

Inde anterieure overeenkomst word een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opgenomen.