

Collegevoorstel

Onderwerp:

Bestemmingsplan woningbouw
Offenbekermarkt

portefeuillehouder: Debbie Heesakkers

afdeling/team: Algemene Zaken / Ruimtelijke Ordening

opsteller: Frans Tegels

datum vergadering: 15 december 2020

zaaknummer:

Samenvatting

Uw college heeft op 31 maart 2020 een principebesluit genomen om mee te werken aan een bouwplan voor 9 levensloopbestendige woningen op het perceel Offenbekermarkt 9 in Reuver.

Via stedenbouwkundig adviesbureau BRO is een ontwerpbestemmingsplan ontvangen met het verzoek dit in procedure te brengen. Voorafgaand aan de procedure moeten initiatiefnemers met de gemeente nog een exploitatieovereenkomst aangaan voor de aanleg van de infrastructuur en een planschadeovereenkomst ter voorkoming gemeentelijke kosten van planschadeclaims bij de gemeente.

Voorstel / advies

1. Instemmen met de concept planschadeovereenkomst en concept exploitatieovereenkomst en deze aan de initiatiefnemer ter ondertekening aanbieden;
2. Na ondertekening van de overeenkomsten het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen en dit gedurende 6 weken ter inzage leggen ter voorbereiding van de besluitvorming door de gemeenteraad.
3. De gemeenteraad hiervan overeenkomstig bijgevoegde concept raadsinformatiebrief op de hoogte brengen zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Op 31 maart 2020 besloot uw college onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Offenbekerweg 9. In opdracht van de initiatiefnemers heeft stedenbouwkundig adviesbureau BRO in overleg met initiatiefnemers en de gemeente een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en dit aangeboden om de procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening te starten.

2. Doelstelling

Het initiatief is bedoeld om mee te werken aan de bouw van 9 levensloopbestendige woningen waarvan er minimaal 6 moeten worden uitgevoerd als seniorenwoning en er 3 mogen worden gebouwd als eengezinswoning op dit perceel mogen worden gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan de diversiteit van woningaanbod in de buurt Offenbeek.

3. Uitgangssituatie

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd met een woning met de daarbij behorende opslaggebouwen. De verouderde opslaggebouwen dienen gedeeltelijk voor het hobbymatig houden van kippen en een gedeelte is in gebruik bij een hovenier. Het terrein is verder ingericht met struiken en een grasveld. De woningen worden gebouwd na sloop van de woning Offenbekermarkt 9 met de daarbij aanwezige opstallen. In de huidige toestand betreft het een nogal verpauperde situatie.

4. Rol gemeente

De gemeente faciliteert de initiatiefnemer. De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

5. Toelichting

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan (zie bijlagen). Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het door uw college genomen principebesluit.

In het kader van vooroverleg is dit concept voorgelegd aan de Provincie Limburg. Deze heeft al laten weten geen opmerkingen te hebben op het concept voorontwerp-bestemmingsplan.

Initiatiefnemers hebben BRO opdracht gegeven om een planwijziging op de stellen. Het concept ontwerp van het bestemmingsplan is als bijlage bij dit advies gevoegd. Dit concept is gereed om in procedure te brengen. Voor het vooroverleg met de betrokken instanties is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie. De provincie heeft al laten weten, dat zij geen redenen ziet om zienswijzen in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Van de overige instanties zijn binnen de termijn geen reacties of opmerkingen ontvangen.

Het bestemmingsplan dient u op basis van de wet zes weken ter inzage te leggen. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de eventuele ingebrachte zienswijzen en wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Op basis van de toelichtingen en de uitgevoerde onderzoeken is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging.

Geen exploitatieplan

In afdeling 6.4 Wro van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen moet nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe woning mogelijk (in een bestaand pand). Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld. In afwijking hiervan hoeft geen exploitatieplan te worden vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Verder staat in artikel 6.2.1a Bro dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een planologische maatregel in de volgende situaties geen exploitatieplan hoeft vast te stellen:

- a. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- b. er geen verhaalbare 'inrichtingskosten' (bouwrijp maken, aanleg openbaar gebied, etc. zoals bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro) zijn;
- c. de verhaalbare 'inrichtingskosten' uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Voorgesteld wordt een anterieure overeenkomst te sluiten voor kosten van de aanleg van de infrastructuur in het gebied en zodat de aanleg en kosten voor de initiatiefnemer. Een concept overeenkomst hiervoor is bijgevoegd. Na ondertekening van deze overeenkomst is op basis van artikel 6.2.1a Bro geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat er geen kostenverhaal noodzakelijk is.

Initiatiefnemers hebben BRO opdracht gegeven om een planwijziging op te stellen. Het ontwerp voor de planwijziging is als bijlage bij dit advies gevoegd. Deze is gereed om de procedure te starten met vooroverleg met de betrokken instanties en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient u op basis van de wet zes weken ter inzage te leggen. In deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Na de terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de eventuele ingebrachte zienswijzen en wordt het bestemmingsplan vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan treft u bijgaand aan (zie bijlage). Het plan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen

het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met het door uw college genomen principebesluit.

6. Visie Blij in Beesel

Het initiatief past binnen doelstelling fijn wonen en vitale kernen. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe woningen passend binnen het gemeentelijk beleid en geschikt voor de in onze woonvisie beoogde doelgroepen. Daarnaast vult dit een leegstaande winkellocatie in hetgeen leidt tot een betere woonomgeving.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
Zie blij in Beesel
- b. Financieel
De kosten van de planwijziging en de daaraan verbonden legeskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer conform legesverordening. De uitvoering van het bouwplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Voor eventuele planschade is een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Voor de aanleg van de infrastructuur sluiten we een exploitatieovereenkomst. Daarmee is de realisatie gewaarborgd en is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.
- c. Juridisch
De gemeenteraad stelt de bestemmingsplanwijziging vast. In de ontwerpfase staat de mogelijkheid open tot het maken van bezwaar tegen de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging.
- d. Risico's
Financieel geen risico's plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dat er in de procedure zienswijzen worden ingebracht en in een later stadium beroep wordt aangetekend. Dit risico wordt als gering ingeschat, omdat dit de herbestemming van een locatie betreft die momenteel een nogal verpauperde situatie geeft.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt de gemeente bekend in de Nederlandse Staatscourant en op de gebruikelijke wijze in het gemeenteblad en Puik.

De woningen worden gerealiseerd als levensloopbestendige woningen.

9. Duurzaamheid

Het betreft de functiewijziging en herinrichting van een bestaand gebouw, hetgeen past in het uitgangspunt van een circulaire economie. Daarnaast worden de nieuwe appartementen gerealiseerd als gasloze woningen.

Bijlagen

Ontwerp bestemmingsplan Woningbouw Offenbekermarkt N.IMRO.BPOffenbekermarkt9.ON01
Verbeelding