



Leon van den Beucken

Technische vragen RV 28 Bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg

De consequentie van de uitspraak van de Raad van State is, dat het ontwerpbestemmingsplan zoals destijds ter inzage heeft gelegen, nu alsnog ter besluitvorming dient te worden voorgelegd aan de gemeenteraad

Vraag 1

Begrijp ik uit de stukken goed dat het hier (slechts) gaat om een formaliteit, het besluiten (tot niet-aannemen van het bestemmingsplan)

Antwoord:

Het is niet zo dat het hier slechts om een formaliteit gaat. De Raad van State heeft in haar uitspraak de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 om alsnog een besluit te nemen over dit bestemmingsplan. Daarbij heeft de Raad van State in haar overwegingen aangegeven, dat onder omstandigheden dit besluit evenwel kan inhouden dat niet tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan. Bovendien dient door de raad getoetst te worden aan het geldende beleid en aan de geldende wet- en regelgeving.

Het betreffende plan is vervolgens opnieuw getoetst aan het vigerende beleid met als conclusie, dat dit plan niet meer past in het vigerende woningbouwbeleid. Vandaar het voorstel om dit bestemmingsplan niet vast te stellen.

In de regionale structuurvisie wonen is opgenomen dat de plancapaciteit in balans gebracht moet worden met de huishoudenontwikkeling. Dit is concreter gemaakt door af te spreken dat 40% van de overcapaciteit voor 2020 gereduceerd moet zijn, dit is ook vastgelegd in de bestuurs-afspraken POL-uitwerkingen Noord-Limburg. In de structuurvisie is ook opgenomen dat kwalitatief goede plannen doorgang moeten vinden en dat plannen die geen bijdrage aan de woonopgaven waar mogelijk geschapt dienen te worden.

De ontwikkeling van het plan is 'overgenomen' door het bedrijf ProFreccia in opdracht van hypotheeknemer ASV. ProFreccia heeft echter bij brief d.d. 27 januari 2017 aan de gemeente medegedeeld, dat ProFreccia en de grondeigenaren Heuvelmans en Linssen B.V. niet tot consensus zijn gekomen over de verdere ontwikkeling van het plan. De regionale structuurvisie wonen werd eerder vastgesteld, april 2016.

Het gaat hier niet om zo heel veel woningen, 9 stuks.

Vraag 2

Waren de 9 woningen waar het hier om gaat destijds onderdeel bij de plannen om 40 % van de overcapaciteit te schrappen, of was er hier al rekening mee gehouden dat deze 9 woningen er ook daadwerkelijk zouden komen (dus dat de oplossing tot schrappen van 40%, buiten deze 9 woningen gezocht werd) ?

Antwoord:

Deze woningen maakten al deel uit van de woningbouwprogrammering ten tijde van de vaststelling van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg. Om te komen tot de 40% reductie van de overcapaciteit was een herijking van het woningbouwprogramma noodzakelijk. Hiertoe zijn alle plannen langs het afwegingskader woningbouwplannen gelegd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het plan onvoldoende scoort en zo mogelijk geschapt zou moeten worden.

Om tot een beoordeling te komen van de planvoorraad is het lokaal afwegingskader woningbouwinitiatieven opgesteld. Met dit instrument zijn alle plannen binnen het woningbouwprogramma beoordeeld, op zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke aspecten. Dit initiatief scoort hierbij in 2 punten in het ruimtelijk kader (1 punt voor uitbreiding overig en 1 punt voor herontwikkeling van een rotte plek).

Vraag 3

Weegt het feit dat het ter plekke wel een heel erg rotte plek is voor Hout-Blerick hier eigenlijk niet zwaarder als je echt situationeel gaat kijken? Is dit geen uitgelezen kans om het gebied in zijn geheel op te waarderen?

Antwoord:

Bij de beoordeling is juist gekeken naar de locatie. De 'rotte plek' zit met name in het leegstaande gebouw. Dit is het deel wat aangepakt zou kunnen worden. Voor het overige deel gaat het om bebouwing van de linten. Deze zijn niet als rotte plek te bestempelen.

In 2017 is een aantal malen contact geweest met dhr. Heuvelmans, waarbij ook is medegedeeld dat het voorliggende plan niet meer wenselijk is gelet op het recente beleid. Voorts heeft dhr. Heuvelmans kenbaar dat ook mogelijke aanpassingen van het plan (minder woningen) worden onderzocht, waarbij het aantal woningen wordt teruggebracht naar 3 woningen aan de Springbeekweg en de transformatie van een deel van de bestaande silo naar een woonhuis. Een dergelijke aanpassing met minder woningen wordt wel kansrijk wordt geacht.

Vraag 4

Waarom vormt het aantal van 4 woningen geen strijdigheid met de afspraak tot reductie van de overcapaciteit, en 9 wel?

Antwoord: Binnen de systematiek van de dynamische woningbouwprogrammering wordt ruimte geboden voor zeer kleinschalige initiatieven. Voor een initiatief bestaande uit enkele woningen blijft ruimte binnen de programmering. Richting initiatiefnemer is deze ruimte geboden. Dit zou uiteraard wel betekenen dat elders 4 woningen geschrapt moeten worden.

Vraag 5

Is het plan van 9 niet gemakkelijker economisch uitvoerbaar te maken dan 4?

Antwoord:

Het betreffende plan betreft een particulier initiatief. Het is ons niet bekend of voor de initiatiefnemer een plan met 9 woningen makkelijker uitvoerbaar is dan een plan met 4 woningen. Voor het nu voorliggende plan is geen anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer inzake het kostenverhaal gesloten, waardoor de economische uitvoerbaarheid niet is geborgd.

Uitwerkingen door dhr. Heuvelmans van deze mogelijke aanpassingen zijn echter nooit ingediend en van de grond gekomen. Uiteindelijk heeft dhr. Heuvelmans medegedeeld toch vast te houden aan het oorspronkelijke plan voor 9 woningen.

Indien dhr. Heuvelmans alsnog bereid is het plan aan te passen met minder woningen, dan zal hij hiervoor een nieuw verzoek moeten indienen. Dit verzoek zal dan op zijn eigen merites worden beoordeeld en uiteindelijk ter besluitvorming worden voorgelegd.

Indien de bereidheid bestaat om hieraan medewerking te verlenen, dan zal een nieuw bestemmingsplan ingediend dienen te worden. Het gaat namelijk nadrukkelijk om een ander plan dan nu voorligt.

Vraag 5

Wat zijn nou daadwerkelijk de (afbreuk) risico's voor de gemeente, als het oorspronkelijke bestemmingsplan toch wordt goedgekeurd?

Antwoord:

Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan wel vaststelt doen zich enkele (afbreuk) risico's voor. In de eerst plaats wijkt de raad af van het vastgestelde woningbouwbeleid. Er is dan een juridisch risico bij een eventuele beroepsprocedure vanwege het ontbreken van een deugdelijke motivering. Er is geen

antérieure overeenkomst met de initiatiefnemer, waardoor geen kostenverhaal mogelijk is (financieel risico) en er geen kwaliteitseisen gesteld kunnen worden aan de inrichting van de openbare ruimte.

Vraag 6

Stel dat de initiatiefnemer toch komt met een nieuw plan. Wat kan de gemeente dan doen om hierbij te helpen, gezien het feit dat e.e.a. al lang sleept.

Bijvoorbeeld – een aanzienlijke verkorting van de procedure?

Antwoord:

De gemeente is bereid in dat geval proactief te handelen en zo spoedig mogelijk gesprekken met de initiatiefnemer over een nieuw aangepast plan aan te gaan en de initiatiefnemer waar mogelijk te faciliteren. De gemeente is bovendien bereid om mee te denken over een aangepast plan dat kwantitatief en kwalitatief past binnen het vigerende beleid en daarover ook suggesties en voorstellen te doen. Tevens willen wij bezien of handig gebruik gemaakt kan worden van bestaande stukken (onderzoeken, onderbouwingen e.d.).

Het verkorten van de formele procedure voor een nieuw plan is niet mogelijk, omdat deze procedure in de wet is vastgelegd.

Fractie EENLokaal
Leon van den Beucken