

Raadsvoorstel

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg
raadsnummer 2018 28
collegevergadering d.d. 24 april 2018
raadsvergadering d.d. 27 juni 2018
fatale termijn
programma Wonen en Leefomgeving
portefeuillehouder J. Teeuwen

team RGWLEV
registratienummer 1312688
steller GHP Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 12 april 2018
bijlage(n) 5
datum verzonden

Voorstel om te besluiten

Het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg niet vast te stellen

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

de burgemeester

Twan Beurskens

Antoin Scholten

Raadsvoorstel

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Op 12 december 2017 heeft het college besloten om het verzoek van advocaat Van Hoef, namens dhr. Heuvelmans te Hout-Blerick, om het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick alsnog door de gemeenteraad te laten vast te stellen, afgewezen. Na intrekking van het verzoek tot vaststelling van dit bestemmingsplan door de ontwikkelende partij is dit project namelijk beëindigd. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd bij RIB 2017-23.

Tegen het niet nemen van een besluit over het bestemmingsplan is dhr. Heuvelmans in beroep gegaan bij de Raad van State. Op 20 maart 2018 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaard. Tevens heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 een besluit te nemen over dit bestemmingsplan.

De Raad van State is namelijk van oordeel, dat, wanneer een verzoek om vaststelling van een bestemmingsplan is ingediend en het ontwerpplan ter inzage is gelegd, de gemeenteraad gehouden is een besluit te nemen over dit bestemmingsplan, ook als het verzoek nadien is ingetrokken door de initiatiefnemer.

Onder omstandigheden kan dit besluit evenwel 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 bestemmingsplan is vervolgens opnieuw getoetst aan het geldende beleid, met name het woningbouwbeleid. De conclusie hiervan is, dat het voorliggende plan voor 9 woningen niet meer past binnen de beleidslijn die met het vaststellen van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg is ingezet.

Op grond hiervan wordt voorgesteld om aan de raad voor te stellen het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg niet vast te stellen.

Daarnaast ontbreekt een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer, waardoor ook de noodzakelijke afspraken rond kostenverhaal en locatie eisen (juiste inpassing, ontsluiting en de herinrichting van de openbare ruimte) ontbreken. Daardoor is het plan bovendien economisch niet uitvoerbaar en daarmee een aanvullende reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In 2017 is aan dhr. Heuvelmans kenbaar gemaakt dat een aanpassing van het plan met minder woningen kansrijk en bespreekbaar is. Daartoe dient dan wel door dhr. Heuvelmans een nieuw plan/verzoek te worden ingediend.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Uitspraak Raad van State	20 maart 2018
2.	Raadsinformatiebrief 2017-23	20 februari 2017
3.	Verbeelding bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg	..
4.	Toelichting bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg	..
5.	Regels bestemmingsplan Holleweg-Springbeek	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. **Wat is kernopgave** (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De gemeenteraad wordt gevraagd om een besluit te nemen over het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg, overeenkomst de opdracht van de Raad van State bij uitspraak d.d. 20 maart 2018.

2. **Historische paragraaf** (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Van belang zijnde besluiten die vooraf gingen aan dit voorstel zijn:

- Collegebesluit 14 februari 2017 om het betreffende project te beëindigen en het bestemmingsplan niet ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.
- RIB 2017-23
- Collegebesluit 12 december 2017 waarbij het verzoek van Heuvelmans om het bestemmingsplan alsnog ter besluitvorming voor te leggen af te wijzen.
- Uitspraak 20 maart 2018 Raad van State

3. **Relatie met programma**

Het voorliggende bestemmingsplan valt binnen het programma Wonen en leefomgeving. Het gemeentelijk en regionaal woningbouwbeleid is een onderdeel van dit programma. In het kader van dit woningbeleid is afgesproken om de overcapaciteit aan woningbouwplannen met 40% te reduceren. In het kader van dit beleid past dit bestemmingsplan niet in de beleidslijn die is ingezet. Het niet vaststellen van dit bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de doelstellingen van dit programma.

4. **Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat** (Wat wilt u bereiken?)

In de regionale structuurvisie wonen is opgenomen dat de plancapaciteit in balans gebracht moet worden met de huishoudensontwikkeling. 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 geschrapt dienen te worden.

5. **Wat en waarom?** (Waarom is dit voorstel nodig?)

De gemeenteraad is het bevoegde gezag ten aanzien van het besluiten over een bestemmingsplan. Bij uitspraak d.d. 20 maart 2018 heeft Raad van State de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 een besluit te nemen over het voorliggende bestemmingsplan.

6. **Afweging / argumentatie** (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Inleiding.

Op 12 december 2017 heeft het college besloten om het verzoek van advocaat Van Hoef, namens dhr. Heuvelmans te Hout-Blerick, om het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick alsnog door de gemeenteraad te laten vast te stellen, afgewezen. Tegen het niet nemen van een besluit over het bestemmingsplan is dhr. Heuvelmans in beroep gegaan bij de Raad van State. Op 20 maart 2018 heeft de Raad van State uitspraak gedaan en het beroep gegrond verklaard. Tevens heeft de Raad van State de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 een besluit te nemen over dit bestemmingsplan, op straffe van een dwangsom van 100,-- voor elke dag dat deze termijn wordt overschreden, met een maximum van 15000,-- euro.

Voorgeschiedenis.

Door bouwbedrijf Linssen B.V. is een bestemmingsplan ingediend, dat voorziet in de bouw van 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen en 3 vrijstaande en/ of vrijstaand geschakelde woningen op een voormalige bedrijfskavel (ook wel terrein Heuvelmans genoemd) tussen de Holleweg en Springbeekweg in het dorpshart van Hout-Blerick. De eerste plannen voor deze locatie dateren al van voor 2010. Na de nodige aanpassingen in het plan heeft het college uiteindelijk besloten om hieraan medewerking te verlenen. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd van 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015.

Besluitvorming door de gemeenteraad over dit bestemmingsplan heeft destijds niet plaatsgevonden, mede omdat de initiatiefnemer Bouwbedrijf Linssen B.V. op 3 mei 2016 failliet is verklaard. 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. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid niet gewaarborgd en kan het plan geen doorgang vinden.

De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat deze brief van ProFreccia moet worden beschouwd als een intrekking van het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan. Vandaar dat het college op 14 februari 2017 heeft besloten om het betreffende project te beëindigen en het bestemmingsplan niet ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd bij RIB 2017-23. Bij brief d.d. 17 november 2017 heeft advocaat Van Hoef, namens dhr. Heuvelmans, het verzoek ingediend om het bestemmingsplan alsnog ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het college heeft op 12 december 2017 besloten om dit verzoek af te wijzen. Daardoor is er geen besluit genomen over het bestemmingsplan. Tegen het niet nemen van een besluit over het bestemmingsplan heeft dhr. Heuvelmans beroep aangetekend bij de Raad van State.

Uitspraak Raad van State.

Bij uitspraak d.d. 20 maart 2018 is het beroep van Heuvelmans gegrond verklaard. Tevens is de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 alsnog een besluit te nemen over dit bestemmingsplan.

De Raad van State is namelijk van oordeel, dat, wanneer een verzoek om vaststelling van

een bestemmingsplan is ingediend en het ontwerpplan ter inzage is gelegd, de gemeenteraad gehouden is een besluit te nemen over dit bestemmingsplan, ook als het verzoek nadien is ingetrokken door de initiatiefnemer. Onder omstandigheden kan dit besluit evenwel 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.

Gevolgen uitspraak.

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. Het betreft het ontwerpplan voor de bouw van 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen en 3 vrijstaande en/ of vrijstaand geschakelde woningen op de locatie Holleweg-Springbeekweg in Hout-Blerick en zoals ter inzage is gelegd van 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015. In de overwegingen van de Raad van State wordt onder punt 8 nadrukkelijk vermeld, dat de raad alsnog een besluit dient te nemen waarbij door de raad getoetst dient te worden aan het geldende beleid en aan de geldende wet- en regelgeving.

Conform deze overweging van de Raad van State is het voorliggende plan voor 9 woningen, zoals in 2015 ter inzage is gelegd, opnieuw getoetst aan het geldende beleid, met name het woningbouwbeleid.

Woningbouwbeleid.

Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg (april 2016)

In de regionale structuurvisie wonen is opgenomen dat we de plancapaciteit in balans moeten brengen met de huishoudensontwikkeling. 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 geschrapt dienen te worden;

Afwegingskader woningbouwinitiatieven (januari 2017)

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). Dit zijn minder dan de 4 punten die als minimum gesteld zijn aan het ruimtelijk kader om als wenselijk plan bestempeld te worden. Ook volkshuisvestelijk scoort het plan slechts 2 punten (1 punt voor het deels aansluiten op de kwalitatieve woningbehoefte en 1 punt omdat het programma deels levensloopbestendig is). Hiermee wordt het plan als rood initiatief beoordeeld en is het niet wenselijk.

Woonvisie 2016-2021 (november 2016)

In de lokale woonvisie staat opgenomen dat we de beperkte woningbehoefte voor de komende 15 jaar met name in het stedelijk gebied (centrum Venlo en de woonwijken rond het centrum, waaronder Tegelen) willen accommoderen, Hout-Blerick behoort niet tot dit stedelijk gebied en hier zijn we uiterst terughoudend met woningbouwontwikkelingen.

Dit alles maakt dat vanuit wonen geadviseerd wordt het bestemmingsplan voor 9 woningen niet vast te stellen. Het past niet in de beleidslijn die met het vaststellen van de regionale

structuurvisie wonen Noord-Limburg is ingezet.

Economische uitvoerbaarheid.

Zoals hierboven vermeld wijkt het ingediende plan af van het nu geldende beleid op het gebied van woningbouw.

Naast deze beleidsmatige afwijking is er ook nog een knelpunt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan. De economische uitvoerbaarheid van dit plan zou geborgd worden door een nog te sluiten anterieure overeenkomst tussen Linssen B.V. en de gemeente. Deze overeenkomst is echter niet afgerond en getekend, enerzijds omdat de overeenkomst nog niet geheel rijp was voor ondertekening (ontbreken bankgarantie alsook grondeigendomsbewijzen en Bibob formulier), anderzijds omdat Linssen B.V. uiteindelijk failliet is verklaard.

Met dhr. Heuvelmans zelf is geen anterieure overeenkomst inzake het kostenverhaal gesloten, omdat dhr. Heuvelmans nimmer partij in deze is geweest.

Vanwege het ontbreken van zo'n overeenkomst is het kostenverhaal niet verzekerd en zijn er geen locatie-eisen opgenomen, zoals de aanbesteding en inrichting openbare ruimte, fasering. Daardoor is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet geborgd en daarmee een aanvullende reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overleg met Heuvelmans.

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.

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.

Conclusie en voorstel.

De conclusie is dat het voorliggende bestemmingsplan afwijkt van het nu geldende beleid en daarom niet meer wenselijk is. Vanwege deze afwijking van het geldende beleid stellen wij u voor het onderhavige bestemmingsplan niet vast te stellen.

7. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Niet van toepassing.

Raadsvoorstel - onderbouwing

8. Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

9. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico

Wel of niet

Juridische aspecten en wettelijk kader	niet
Financiële risico's en aspecten	niet
Inhuur externen / derden	niet
Economische risico's	niet
Maatschappelijke risico's	niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	niet
Overige strategische risico's	niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

Indien sprake is van inhuur externen / derden (Benoem de relevante kosten(begroting) en eventuele risico's)

Niet van toepassing

10. Vervolgprocedure voor de raad

Indien de gemeenteraad besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan, dan kunnen belanghebbenden hiertegen beroep aantekenen bij de Raad van State.

Raadsbesluit

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg
raadsnummer 2018 28
raadsvergadering d.d. 27 juni 2018

team RGWLEV
steller GHP Meerts
doorkiesnummer +31 77 3596505
e-mail g.meerts@venlo.nl
datum 12 april 2018

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 24 april 2018, registratienummer 1312688 ;

gelet op de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat ;

het college op 12 december 2017 heeft besloten om het verzoek van advocaat Van Hoef, namens dhr. Heuvelmans te Hout-Blerick, om het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg te Hout-Blerick alsnog door de gemeenteraad te laten vast te stellen, afgewezen;

dat dhr. Heuvelmans tegen dit besluit in beroep is gegaan bij de Raad van State;

dat op 20 maart 2018 de Raad van State uitspraak heeft gedaan en het beroep gegrond heeft verklaard;

dat de Raad van State de gemeenteraad tevens heeft opgedragen om uiterlijk 27 juni 2018 een besluit te nemen over dit bestemmingsplan;

dat de Raad van State daarbij heeft overwogen, dat onder omstandigheden dit besluit evenwel kan inhouden dat niet tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan en dat bovendien door de raad getoetst dient te worden aan het geldende beleid en aan de geldende wet- en regelgeving;

dat het voorliggende bestemmingsplan getoetst is aan het geldende beleid en aan de geldende wet- en regelgeving;

dat daaruit wordt geconcludeerd dat het plan niet past binnen het geldende woningbouwbeleid (regionale structuurvisie wonen, woonvisie 2016-2021 en afwegingskader woningbouwinitiatieven);

dat subsidiair er geen anterieure overeenkomst is gesloten met dhr. Heuvelmans inzake het kostenverhaal en locatie-eisen;

Raadsbesluit

dat daarmee de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan niet kan worden gewaarborgd;

besluit(en) :

Het bestemmingsplan Holleweg-Springbeekweg niet vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2018

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten