

Volgnr.	4
Beh.team	REWLE
Reg.nr.	1203001
Openbaar	Ja, zonder beperkingen
Onderwerp	Projon Projectontwikkeling; vaststelling uitwerkingsplan De Vaert fase 2.
Advies	1. De exploitatieovereenkomst sluiten met Projon BV en BurgtBouw BV behorende bij het uitwerkingsplan De Vaert fase 2. 2. Een aanvullend krediet beschikbaar stellen ad. € 30.000,00 uit de post rendabele exploitatieovereenkomsten van het grondbedrijf. 3. Akkoord gaan met de Nota van zienswijzen behorende bij het uitwerkingsplan De Vaert fase 2. 4. Het uitwerkingsplan De Vaert fase 2 vaststellen.
Besluit	Conform advies.

Collegevoorstel

RUIMTE EN ECONOMIE

Registratienummer 1203001
 B&W d.d. 12-12-2017
 Openbaar Ja, zonder beperkingen
 Programma Wonen en Leefomgeving

DMT d.d.	OR d.d.	B&W d.d.	OR d.d.	Raad	
				Raadsdocumenten	d.d.
		12-12-2017			

Ingekomen van Projon Projectontwikkeling

Onderwerp Vaststelling uitwerkingsplan De Vaert fase 2

Dictum

1. De exploitatieovereenkomst sluiten met Projon BV en BurgtBouw BV behorende bij het uitwerkingsplan de Vaert fase 2.
2. Een aanvullend krediet beschikbaar stellen ad. € 30.000,- uit de post rendabele exploitatieovereenkomsten van het grondbedrijf;
3. Akkoord gaan met de Nota van zienswijzen behorende bij het uitwerkingsplan De Vaert fase 2;
4. Het uitwerkingsplan De Vaert fase 2 vaststellen.

Voorbesproken met Wethouder J. Teeuwen en ambtelijke opdrachtgever J. Cremers

Besluit B&W

Team REWLE
 Steller mr. RPM Keulers/F. Nas
 Doorkiesnummer 077-3599490
 Datum 27-11-2017
 Paraaf steller
 Paraaf afdelingshoofd

Secretaris R. van Loon
 Portefeuillehouder J. Teeuwen

Akkoord Bespreken

Samenvatting

(Verplicht, maximaal een A4)

Op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Vaert vastgesteld, waarmee 34 woningen kunnen worden gebouwd in de kern Boekend. Het bestemmingsplan regelt rechtstreeks de bouw van 17 woningen voor fase 1 en via een uitwerkingsbevoegdheid de bouw van 17 woningen voor fase 2. In dit uitwerkingsplan wordt de bouw van de resterende 17 woningen (fase 2) mogelijk gemaakt. De voorwaarden om het plan te kunnen uitwerken zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan De Vaert uit 2013.

Als compensatie voor de bouw van de woningen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) een tuinbouwkas gesloopt aan de nabij gelegen Kamperdwarsweg 9. Er vindt een herbestemming plaats naar de bestemming Agrarisch met Waarden, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

In het kader van het lokaal afwegingskader woningbouwplannen is met de initiatiefnemer afgesproken dat deze 4 jaar de tijd heeft om te starten met de bouw van de 17 woningen. Indien niet gestart is met de bouw van (een deel van) de woningen, zal in het kader van de reductieopgave woningbouw een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Hierbij wordt de woonbestemming vervangen door een andere bestemming, bijvoorbeeld Agrarisch. Het is dan niet meer mogelijk om de resterende niet gebouwde woningen te realiseren.

Het ontwerp uitwerkingsplan is gepubliceerd en heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 14 september tot en met 25 oktober 2017. Door belanghebbenden zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen en hebben niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan geleid.

Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de nota van zienswijzen en het uitwerkingsplan De Vaert fase 2 vast te stellen.

Door de initiatiefnemer is de anterieure exploitatieovereenkomst aanvaard. In de overeenkomst zijn de afspraken omtrent de reductieopgave woningbouw opgenomen. Ook is zekerheid in de vorm van een door ontwikkelaar gestelde bankgarantie overeengekomen t.b.v. de aanleg van de openbare ruimte. Daarmee is het bestemmingsplan uitvoerbaar en heeft voor de gemeente geen nadelige financiële gevolgen. Wij stellen voor de anterieure exploitatieovereenkomst fase 2 "De Vaert" te sluiten.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Anterieure exploitatieovereenkomst met bijlagen	..
2.	Nota van zienswijzen	..
3.	Uitwerkingsplan De Vaert fase 2	..

Collegevoorstel

Voorstel

Inleiding

Op 27 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Vaert vastgesteld, waarmee 34 woningen kunnen worden gebouwd in de kern Boekend. Het bestemmingsplan regelt rechtstreeks de bouw van 17 woningen voor fase 1 en via een uitwerkingsbevoegdheid de bouw van 17 woningen voor fase 2. In 2018 zal het plangebied voor fase 1 volledig ontwikkeld zijn. De ontwikkelaar wenst nu fase 2 te ontwikkelen en heeft hiervoor een ontwerp uitwerkingsplan ingediend.

Uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan is een onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan De Vaert uit 2013. De voorwaarden om het plan te kunnen uitwerken zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan De Vaert uit 2013. De regels van het bestemmingsplan De Vaert zijn ook van toepassing op dit uitwerkingsplan. In dit uitwerkingsplan wordt de bouw van de resterende 17 woningen (fase 2) mogelijk gemaakt.

Compensatie

Als compensatie voor de bouw van de woningen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) een tuinbouwkas gesloopt aan de nabij gelegen Kamperdarsweg 9. Er vindt een herbestemming plaats naar de bestemming Agrarisch met Waarden, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan Buitengebied Venlo biedt deze mogelijkheid in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid is in dit uitwerkingsplan meegenomen zodat duidelijk is dat de sloop van de tuinbouwkas en de bouw van de woningen gerelateerd zijn aan elkaar.

Plangebied

Fase 2 wordt begrensd door de Noordervaartweg en de Bosweg in Boekend. Het plangebied is hoofdzakelijk in gebruik als grasland. Het perceel aan de Kamperdarsweg 9 is ook gelegen in Boekend, nabij De Vaert. Aan de zuidzijde van het perceel staat een glastuinbouwkas, die in het kader van dit plan wordt gesloopt. Op het voorste gedeelte van het perceel staat een bedrijfswoning met loods. De bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Lokaal afwegingskader woningbouwplannen

Op 31 januari 2017 heeft uw college de gemeenteraad via een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van het in ontwikkeling zijnde lokaal afwegingskader bij woningbouwplannen. Het lokaal afwegingskader is een instrument dat ingezet wordt bij de herijking van de woningbouwplannen vanwege de te realiseren reductie op de regionale en lokale plancapaciteit. Alle bestaande plannen worden tegen het licht gehouden aan de hand van het afwegingskader.

Voor fase 2 van De Vaert wordt er uitvoering gegeven aan de uitwerkingsbevoegdheid uit het moederplan van 2013. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat deze 4 jaar de tijd heeft om te starten met de bouw van de 17 woningen. Deze 4 jaar komt overeen met de bouw van de 17 woningen in fase 1. Indien niet gestart is met de bouw van (een deel van) de woningen, zal in het kader van de reductieopgave woningbouw een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Hierbij wordt de woonbestemming vervangen door een andere bestemming, bijvoorbeeld Agrarisch. Het is dan niet meer mogelijk om de resterende niet gebouwde woningen te realiseren.

Anterieure overeenkomst

De afspraken tussen partijen over de rechten en verplichtingen voor de herontwikkeling van de locatie in de Boekend, worden per fase vastgelegd in een exploitatieovereenkomst die

Collegevoorstel

dient te worden vastgesteld en getekend voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor fase 1 is deze overeenkomst vastgesteld en getekend.

Voor fase 2 is bijgevoegde exploitatieovereenkomst opgesteld (bijlage 1). Initiatiefnemers Lei van der Zanden van Projon BV en directeur Eric Duits van BurgtBouw BV hebben alle stukken reeds getekend en geparafeerd.

Alle investeringen worden bekostigd door de initiatiefnemer. De investeringen worden gedekt uit de exploitatie van het project. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning bij het Uitwerkingsplan moeten, op grond van de Grondexploitatiewet, worden verhaald via een anterieure overeenkomst. De kosten van tegemoetkoming in de schade, zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade), zijn opgenomen in het bestemmingsplan De Vaert fase 1.

Omdat Projon BV voor fase 1 geen bankgarantie als zekerheidsstelling voor de aanleg van de openbare ruimte via financiële instellingen kon verkrijgen, is deze zekerheidsstelling middels depot en hypotheekakte gerealiseerd. De overeenkomst voor fase 2 wordt zowel aangegaan door Projon BV als Burgtbouw BV. Derhalve wordt nu wel een bankgarantie geëist ten behoeve van de zekerheidsstelling voor uitvoering van de openbare ruimte.

De door initiatiefnemer verstrekte informatie is in het kader van de Wet BIBOB gescreend. Er bestaat geen aanleiding tot verder onderzoek en derhalve ook geen aanleiding om de anterieure overeenkomst niet te sluiten en medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met de ondertekening van de anterieure overeenkomst, de bankgarantie en de op 29 juni 2012 gesloten planschadeverhaalovereenkomst is voor de gemeente Venlo het kostenverhaal ten aanzien van fase 2 gegarandeerd en kan uw college een besluit nemen over het uitwerkingsplan.

Financieel

In totaal is initiatiefnemer een bedrag van € 60.000,00 verschuldigd ten behoeve van gemeentelijke kosten (planbegeleiding gedurende het project tot en met het moment van de oplevering van de openbare ruimte). Met het oog op de dekking van de gemeentelijke voorbereidingskosten is eerder een voorovereenkomst gesloten en is door initiatiefnemer een bedrag van € 30.000,- als voorschot betaald.

Voor de uitvoeringsfase dient de initiatiefnemer nu het resterende bedrag van € 30.000,= voor de gemeentelijke plankosten te betalen. Een en ander zoals overeengekomen en vastgelegd in bijgaande anterieure overeenkomst. Samen met het reeds betaalde voorschot betekent dit een totaalbedrag van € 60.000,=, zoals hierboven reeds benoemd.

Voorgesteld wordt een aanvullend krediet te verlenen ad € 30.000,= euro dat wordt gedekt door de bijdrage van de ontwikkelaar.

Procedure

Uw college is op 5 september 2017 akkoord gegaan met het ontwerp uitwerkingsplan. Het ontwerp uitwerkingsplan is gepubliceerd en heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 14 september tot en met 25 oktober 2017. Door belanghebbenden zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen (bijlage 2) en hebben niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan geleid.

Het college is bevoegd om het uitwerkingsplan (bijlage 3) vast te stellen. Het vastgestelde plan wordt daarna voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het vastgestelde uitwerkingsplan kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Collegevoorstel

Bedrijfsvoeringsaspecten (in overleg met Advies en Beheer)	Afgestemd met:
• De financiële aspecten zijn afgestemd met:	Paul Driessen
• De personele aspecten zijn afgestemd met:	N.v.t.
• Voor informatie en automatisering is afgestemd met:	N.v.t.
• Voor inkoop en aanbesteding is afgestemd met:	N.v.t.
• De juridische aspecten zijn afgestemd met:	Hans Brabers
• Voor communicatie is afgestemd met	N.v.t.