

## Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (d.d. 25 juni 2018)

A.

### 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2015)

In het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2015) werden voor het project Linne Zuidoost de rechtstreekse woningbouwtitels gehandhaafd: ontwikkelaars konden (en kunnen), op basis van de 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (vastgesteld d.d. 18 februari 2016; NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) opgenomen fasering en verdere (kostenverhaals)regels, vanaf 2015 de realisatie van de woonwijk uitvoeren.

B.

### 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024'

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' (nieuwe uitvoeringsbeleid) vastgesteld. Het woningbouwplan Linne Zuidoost heeft het volgende resultaat in het nieuwe uitvoeringsbeleid:

*“Uitvoeringsbeleid d.d. 2015 gaf aan dat conform exploitatieplan zou worden gerealiseerd. Echter, er is niet tot realisatie gekomen de afgelopen 2 jaren. Daarom wordt, met inachtneming van het toepasselijke wettelijke instrumentarium, bezien of tot planafbouw moet worden gekomen. Het college van burgemeester en wethouders voert deze nadere afweging uit.”*

Het onderhavige “Beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' (d.d. 25 juni 2018)” vormt deze nadere afweging van het college van burgemeester en wethouders.

C.

### Bestemmingsplan Linne Zuidoost

Het bestemmingsplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004) en het exploitatieplan Linne Zuidoost zijn d.d. 28 oktober 2010 vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden d.d. 21 januari 2011. Het bestemmingsplan Linne Zuidoost voorziet in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen met bijbehorende openbare ruimte.

Zoals bekend, is op dit moment slechts een beperkt gedeelte van de (woon)wijk gerealiseerd. De vervangende sportveldaccommodatie is gerealiseerd. Voorts zijn 14 woningen gebouwd, gelegen aan de Sportveldstraat te Linne. Bij de ontwikkeling van de reeds gebouwde 14 woningen is van de oorspronkelijk verkaveling afgeweken: de woningen zijn een kwartslag gedraaid. Voorts is een gedeelte van de in het plangebied voorziene openbare ruimte aangelegd.

Zoals gezegd, is in het bestemmingsplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004) nog steeds een plancapaciteit van 238 woningen opgenomen. De 14 reeds gebouwde woningen zijn overgegaan naar het bestemmingsplan Linne (vastgesteld d.d. 18 december 2014; NL.IMRO.1641.BPL027), maar de plancapaciteit voor Linne Zuidoost is daarbij niet met 14 woningen verminderd.

D.

### 1<sup>e</sup> Herziening Exploitatieplan Linne Zuidoost

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering d.d. 18 februari 2016 de 1e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) vastgesteld. Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) is gekoppeld aan onder meer het bestemmingsplan Linne Zuidoost (vastgesteld d.d. 21 januari 2011;

NL.IMRO.1641.BPL004). In Bijlage 1 is het plangebied van het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) opgenomen.

Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) heeft, naast de functie van kostenverhaal bij particuliere exploitatie, ook tot doel regels te stellen bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Die regels gelden onder meer als toetsingsgrond voor aanvragen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Het exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) bevat onder meer regels over:

- a. fasering, waarbij het plangebied is ingedeeld naar deelgebieden die fasegewijs ontwikkeld kunnen worden. Voor elke fase geldt een startkalenderjaar. Het bouwrijp maken van gronden en de verlening van omgevingsvergunningen van bouwen in een bepaalde fase is gebonden aan dit startkalenderjaar.
- b. koppelingen. Er is sprake van twee koppelingsregelingen:
  1. Een omgevingsvergunning voor gronden in een deelgebied kan niet eerder worden verleend dan nadat de openbare ruimte van dat deelgebied bouwrijp is gemaakt.
  2. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied in fase 2 of een latere fase mag niet eerder plaatsvinden dan nadat voor ten minste 80% van het uitgeefbare gebied van de deelgebieden van de daaraan voorafgaande fase een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 1-B (gebied waarbinnen wadi's zijn voorzien) is voltooid.

E.

#### Grondposities

In het nog te ontwikkelen gedeelte van het plangebied is het overgrote deel van de gronden (circa 103.000 m<sup>2</sup>) in eigendom van Nieuwe Borg Ontwikkeling I B.V.. Door de rechtbank Limburg is in 2014 het faillissement uitgesproken van deze vennootschap.

Daarnaast hebben de volgende partijen een grondpositie in het gebied:

- MVJ Ontwikkelingen B.V. circa 5.043 m<sup>2</sup>;
- gemeente Maasgouw circa 8.007 m<sup>2</sup>;

De resterende te ontwikkelen woningen zijn voorzien op de eigendommen van Nieuwe Borg Ontwikkeling I, MVJ Ontwikkelingen en de gemeente.

De ondergrond van de nieuw aan te leggen openbare ruimte is in handen van Nieuwe Borg Ontwikkeling I.

Voor het in de fasering eerst aan snee zijnde deelgebied 1-A geldt dat daarbinnen de eigendommen in handen zijn van Nieuwe Borg Ontwikkeling I, MVJ Ontwikkelingen en de gemeente. Voor de resterende deelgebieden waar woningbouw is voorzien geldt dat de gronden in eigendom zijn van Nieuwe Borg Ontwikkeling I.

F.

#### Resultaat woningbouwontwikkeling begin 2018

Het 'Beleid uitvoering structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2015) gaf aan dat conform exploitatieplan Linne Zuidoost (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) zou kunnen worden gerealiseerd. Echter, de afgelopen 2 jaren is niet tot omgevingsvergunningsaanvragen of tot realisatie gekomen.

De eigenaren in het plangebied, waaronder de curator van Nieuwe Borg Ontwikkeling I, zijn, nadat door de gemeenteraad op 18 januari 2018 is besloten om het college op te dragen de nadere afweging te doen inhoudende of tot planafbouw moet worden overgegaan, uitgenodigd voor een ambtelijk overleg. Doel van dit overleg is dat de gemeente wordt geïnformeerd over de stand van zaken van de ontwikkeling en de plannen

van partijen. Deze informatie, zo is aan de eigenaren kenbaar gemaakt, zal worden betrokken bij de door het college te maken afweging.

Er heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden. Bij het eerste overleg (21 februari 2018) was, naast de curator van Nieuwe Borg Ontwikkeling I en MVJ Ontwikkelingen, tevens een vertegenwoordiger van FGH-bank aanwezig. Genoemde bank is houder van een hypotheek op een gedeelte van de gronden van Nieuwe Borg Ontwikkeling I.

Bij het tweede overleg (4 april 2018) was naast de genoemde eigenaren en FGH-bank, ook een vertegenwoordiger van Bouwbedrijven Jongen aanwezig. De aanwezigheid van Bouwbedrijven Jongen vond plaats op verzoek van de curator.

In het overleg van 4 april 2018 hebben de curator, FGH-bank en Bouwbedrijven Jongen B.V. bevestigd dat er overeenstemming is bereikt tussen partijen over de verkoop van de volledige grondpositie van Nieuwe Borg Ontwikkeling I in Linne Zuidoost aan Bouwbedrijven Jongen. Bouwbedrijven Jongen B.V. heeft, zo werd aangegeven, daarbij nadrukkelijk het voorbehoud gemaakt dat de gemeente de woningbouwtitels niet wegbestemt. Tijdens het overleg heeft MVJ Ontwikkelingen kenbaar gemaakt haar grondpositie zelf te zullen ontwikkelen.

Van deze bereikte overeenstemming is inmiddels door de curator schriftelijke mededeling gedaan aan het college (brief van 24 april 2018). Uit dit schrijven volgt dat het voornemen van partijen er op is gericht de grondpositie te verkopen aan een nieuw op te richten vennootschap, waarin Bouwbedrijven Jongen en Vestum Vastgoed (gevestigd te Roosteren) participeren. Het voornemen is dat deze nieuwe vennootschap zowel de openbare ruimte zal aanleggen alsook de woningen zal gaan bouwen.

In de brief verzoekt de curator aan het college af te zien van het doen van een nadere afweging om tot planafbouw te komen, dit gezien de concrete ontwikkelinitiatieven van MVJ Ontwikkelingen en van de nieuw op te richten vennootschap. De curator verzoekt te bevestigen dat mogelijke planafbouw niet langer aan de orde is en dat daarmee de huidige woningbouwbestemming en het aantal woningbouwtitels ongewijzigd blijven.

G.

#### Herzien uitvoeringsbeleid Linne Zuidoost 2018

De taakstelling van de gemeente, op grond van het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024', is dat ultimo 2023 277 woningbouwtitels dienen te worden geschrapt.

Het uitblijven van initiatieven tot realisatie en aanvragen tot verlening van omgevingsvergunningen voor woningbouw in Linne Zuidoost in de periode 2016-2018 maakt dat het in 2015 geformuleerde beleid, inhoudende dat de bestaande plancapaciteit kan worden gehandhaafd, niet langer ongewijzigd kan worden voortgezet.

De wijziging van het uitvoeringsbeleid voorziet erin dat, indien in de komende periode niet tijdig de fasegewijze ontwikkeling tot stand zal komen, op dat moment de mogelijkheid bestaat het bestemmingsplan fasegewijs te wijzigen waarbij dan woningbouwtitels in nader aangegeven deelgebieden komen te vervallen.

De uitwerking geschiedt in de vorm van een bestemmingsplanherziening en, daaraan verbonden, een herziening van het geldende exploitatieplan.

### Herziening bestemmingsplan Linne Zuidoost

Het bestemmingsplan (NL.IMRO.1641.BPL004) wordt als volgt aangepast:

- Het aantal van de 14 reeds gerealiseerde woningen wordt in mindering gebracht op de 238 in het bestemmingsplan Linne Zuidoost opgenomen aantal woningen. In de regels van de op te stellen bestemmingsplanherziening zullen daarom maximaal 224 woningen planologisch gereguleerd worden. Dit is overeenstemming met de plancapaciteit van het bestemmingsplan Linne Zuidoost, zoals dat gold bij vaststelling op 21 januari 2011.
- Er vindt een aanpassing plaats van stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals:
  - a. in het bestemmingsplan worden de deelgebieden aangeduid;
  - b. per deelgebied geldt een minimum aantal te bouwen woningen;
  - c. eisen ten aanzien van maximale omvang van woningen;
  - d. regels om verdichting van woningen te voorkomen.

Het overzicht is opgenomen als Bijlage 2 in het uitvoeringsbeleid.

- Er vindt een opname plaats van wijzigingsbevoegdheden tot het fasegewijs wegbestemmen van woningbouwtitels voor in het bestemmingsplan aan te wijzen deelgebieden, indien binnen een bepaalde fase onvoldoende woningen zijn gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een fasetermijn van steeds 2 jaar. Deze methode is in de tabel 'Fasegewijze toepassing wijzigingsbevoegdheid planafbouw Linne Zuidoost 2018' uitgewerkt en verduidelijkt. Deze tabel is opgenomen als Bijlage 3.

### Herziening exploitatieplan Linne Zuidoost

De uitwerking van de mogelijkheid tot planafbouw voor Linne Zuidoost en de bovenstaande bestemmingsplanherziening zien voorts op een aanpassing van exploitatieplan (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG).

Het exploitatieplan (NL.IMRO.1641.BPL004-EPVG) wordt als volgt aangepast:

- De bestaande faseringsregeling wordt aangepast. De gehanteerde volgorde in fasen/deelgebieden blijft gehandhaafd. De in de faseringstabel per fase/deelgebied opgenomen startkalenderjaren komen te vervallen.
- Deelgebied 4-A wordt uitgebreid met een gedeelte van deelgebied 3-A, vanwege stedenbouwkundige aspecten (zoals opgenomen in Bijlage 4).

De in het exploitatieplan opgenomen koppelingsregeling wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat eerst voor 80% van het totale uitgeefbaar gebied van de deelgebieden van een fase onherroepelijke omgevingsvergunningen moeten zijn verleend, voordat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied van een volgende fase kan worden gestart. Voorts wordt geen omgevingsvergunning voor het bouwen verleend in een deelgebied, indien niet tevoren de openbare ruimte van dat deelgebied bouwrijp is gemaakt.

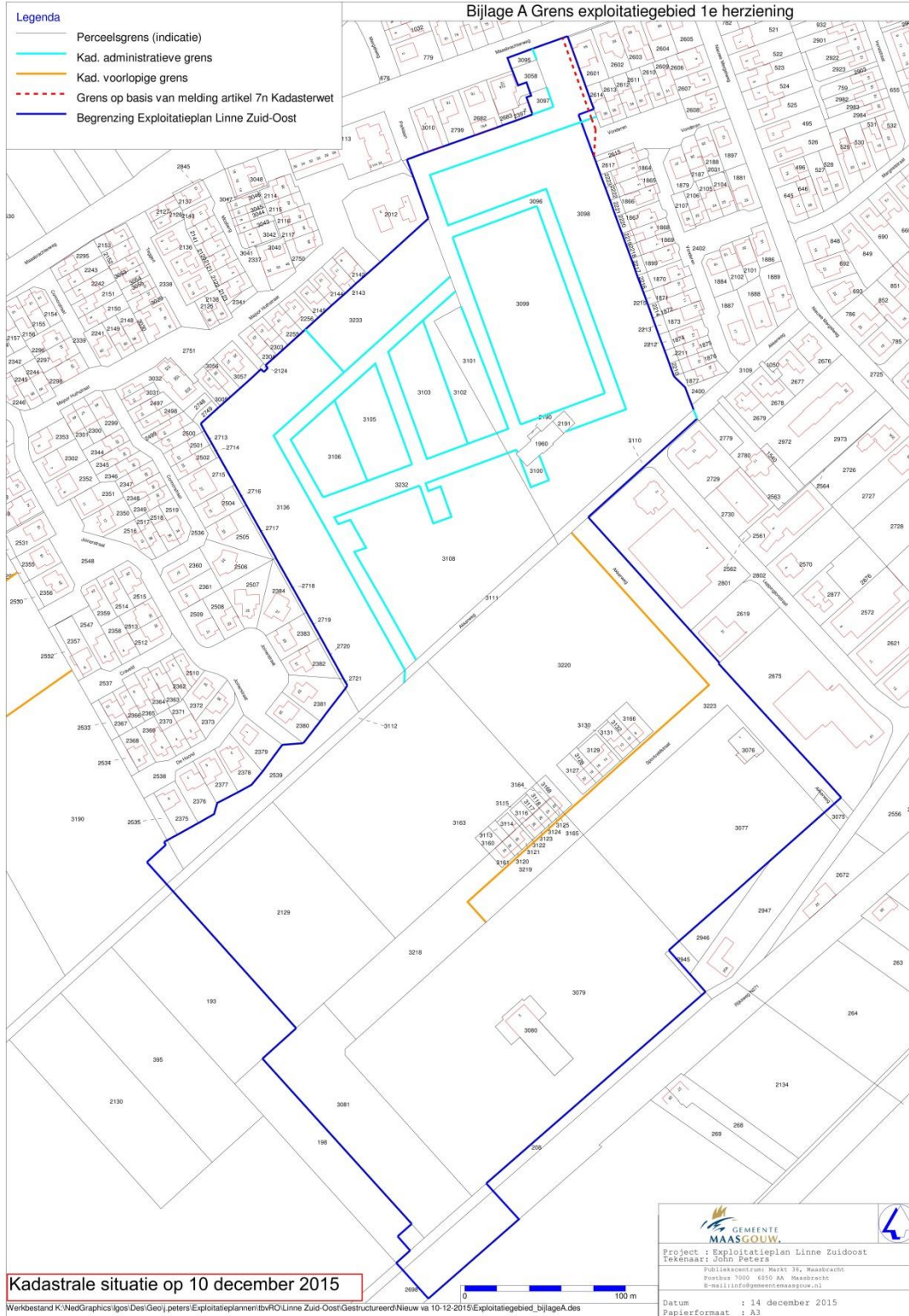
Hiermee wordt bereikt dat, indien in een hoog tempo zou worden gebouwd, in een deelgebied van een volgende fase ook steeds kan worden gestart zonder dat op het startkalenderjaar van die vervolgfase moet worden gewacht. De volgorde, zoals opgenomen in de faseringsregeling en de koppelingsregelingen, blijft echter gehandhaafd teneinde de stedenbouwkundige structuur te handhaven en een gestructureerde ontwikkeling te borgen.

De gemeenteraad is het bevoegde bestuursorgaan voor het, al dan niet, vaststellen van een herziening van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Het onderhavige beleid kent derhalve het voorbehoud inzake de benodigde instemmingen van de gemeenteraad.

Vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2018.

# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1



## BIJLAGE 2

### **Stedenbouwkundige structuur plangebied**

De stedenbouwkundige structuur is al vastgelegd via de geprojecteerde wegen, groenbestemmingen en de omvang van de deellocaties. Het totaal aantal woningen binnen het gehele plangebied is en wordt gemaximeerd (224 woningen).

### **Beperken open plekken / niet afgeronde delen in deelgebieden**

Voorkomen dient te worden dat gebieden maar gedeeltelijk worden volgebouwd, terwijl wel voor minimaal 80% van de totale oppervlakte van de woonbestemmingen omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen is verleend en die woningen ook zijn gerealiseerd. Hiertoe worden per deelgebied, of delen van deelgebieden, een minimaal aantal te realiseren woningen opgenomen. Indien een deelgebied uit meerdere gebieden bestaat, wordt in elke gebied een evenredig aantal minimaal te realiseren woningen opgenomen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het gewenste woningbouwtype in het desbetreffende deelgebied.

### **Woningbouwtypen**

Binnen het plangebied zijn, per deelgebied, verschillende woningbouwtypen mogelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt daarenboven een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, teneinde andere woningbouwtypen mogelijk te maken. Hierbij zullen wel voorwaarden opgenomen moeten worden, strekkende tot het geen onevenredig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

### **Bouwregels**

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden de regels uit het 'Handboek Bestemmingsplannen Maasgouw' opgenomen, waarbij op sommige punten maatwerk geleverd wordt. Tevens vindt opname plaats van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden, teneinde medewerking te kunnen verlenen aan beperkte afwijking van de standaard bouwregels (bijv. afstand tot perceelsgrens, bouwhoogte etc.). Op deze wijze is de stedenbouwkundige basiskwaliteit gewaarborgd, houdt de gemeente de regie en is er sprake van flexibiliteit.

### **Voldoende parkeermogelijkheden**

In ieder geval is het van belang in het bestemmingsplan voldoende ruimte vrij te houden voor het parkeren. Het 'Handboek Bestemmingsplannen Maasgouw' kent omtrent parkeren c.a. standaardbepalingen met een zogenoemde dynamische verwijzing naar beleid (in overeenstemming met jurisprudentie van de ABRvS).

### **Beeldkwaliteitsplan**

Het plangebied ligt in een welstandsvrij gebied. Omdat sprake is van een nog niet ontwikkeld plangebied, is het wenselijk om het gewenste eindbeeld en de kwaliteit van de omgeving vast te leggen. Hiertoe worden de beeldkwaliteitseisen vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. Bouwplannen, gelegen in plangebieden waarvoor een beeldkwaliteitsplan is vastgelegd, dienen aan de Omgevingscommissie ter beoordeling te worden voorgelegd.

De inrichtings- en kwaliteitseisen van het openbaar gebied zijn vastgelegd in het bestek, dat onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. In het op te stellen beeldkwaliteitsplan zullen daarom geen (wijzigingen van de) de inrichtings- en kwaliteitseisen van het openbaar gebied worden opgenomen.

BIJLAGE 3

**Tabel fasegewijze toepassing wijzigingsbevoegdheid planafbouw Linne Zuidoost 2018**

Omschrijving	Minimumaantal woningen gebouwd?					Toepassing wijzigingsbevoegdheid in deelgebied				
	Na 2 jaar	Na 4 jaar	Na 6 jaar	Na 8 jaar	Na 10 jaar	Na 2 jaar	Na 4 jaar	Na 6 jaar	Na 8 jaar	Na 10 jaar
Deelgebied 1	nee	nee	nee	nee	nee	5	4	3	2	1
Deelgebied 1		ja	ja	ja	ja					
Deelgebied 2		nee	nee	nee	nee		5	4	3	2
Deelgebied 1			ja	ja	ja					
Deelgebied 2			ja	ja	ja					
Deelgebied 3			nee	nee	nee			5	4	3
Deelgebied 1				ja	ja					
Deelgebied 2				ja	ja					
Deelgebied 3				ja	ja					
Deelgebied 4				nee	nee				5	4
Deelgebied 1					ja					
Deelgebied 2					ja					
Deelgebied 3					ja					
Deelgebied 4					ja					
Deelgebied 5					nee					5
Deelgebied 1					ja					
Deelgebied 2					ja					
Deelgebied 3					ja					
Deelgebied 4					ja					
Deelgebied 5					ja					

BIJLAGE 4

