



Collegevoorstel

Onderwerp:	Ontbinding anterieure overeenkomst voor realisatie van een vrijstaande woning aan de Molenbergweg 1 in Herkenbosch
Zaaknummer:	Z23-039483
Datum:	10 december 2024
Team:	Leefomgeving
Toegevoegde bijlage(n):	1. Conceptbrief om initiatiefnemer te informeren over uw besluit tot ontbinding van de overeenkomst voor het plan voor een vrijstaande levensloopbestendige woning; 2. Impressie van een initiatief voor de realisatie van acht appartementen;
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de actuele stand van zaken in de ontwikkeling van de locatie hoek Vijverweg - Molenbergweg in Herkenbosch;
2. Kennis te nemen van de mededeling van de initiatiefnemer dat de aanvraag voor het plan is ingetrokken;
3. De voor de ontwikkeling gesloten anterieure overeenkomst te ontbinden en initiatiefnemer over uw besluit te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

Toelichting bij het collegevoorstel

1. Onderwerp

Ontbinding anterieure overeenkomst voor realisatie van een vrijstaande woning aan de Molenbergweg 1 in Herkenbosch

2. Inleiding

Victor Adams Beheer BV heeft een plan ontwikkeld om op de locatie hoek Vijverweg - Molenbergweg in Herkenbosch 2 halfvrijstaande woningen en een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren. De bestaande bebouwing op de locatie is in dat kader gesloopt.

De 2 halfvrijstaande woningen zijn regulier vergund. Voor de realisatie van de vrijstaande levensloopbestendige woning is in 2023 een aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning onder de Wabo gedaan. De stukken voor deze procedure zijn voorbereid en op 9 januari 2024 heeft uw college een anterieure overeenkomst voor het plan met initiatiefnemer gesloten. Op 29 februari 2024 heeft de gemeenteraad de benodigde (voorlopige) verklaring van geen bedenkingen verleend.



Op 28 mei 2024 heeft initiatiefnemer aangegeven het plan niet meer te willen realiseren vanwege (te) hoge bouwkosten. Op dat moment was het dossier gereed voor publicatie van de ontwerp beschikking, maar publicatie is op verzoek van initiatiefnemer aangehouden.

Initiatiefnemer gaf aan een alternatief plan met appartementen voor de locatie voor te bereiden. Een eerste uitwerking van dit plan is vervolgens besproken in het RO overleg van het Team Leefomgeving en als wenselijk beoordeeld.

Op 21 augustus 2024 heeft initiatiefnemer bevestigd de vergunningsaanvraag formeel in te trekken. De voor het plan gesloten anterieure overeenkomst heeft daarmee haar basis verloren en kan door uw college worden ontbonden. Initiatiefnemer wordt over uw besluit geïnformeerd met bijgaande conceptbrief (bijlage 1).

Initiatiefnemer heeft het plan voor de realisatie van acht appartementen op de locatie Vijverweg - Molenbergweg in Herkenbosch op 9 oktober jl. ingediend via het initiatievenproces.

3. Beslispunten

Het college heeft besloten:

1. Kennis te nemen van de actuele stand van zaken in de ontwikkeling van de locatie hoek Vijverweg - Molenbergweg in Herkenbosch;
2. Kennis te nemen van de mededeling van initiatiefnemer van het plan van 21 augustus 2024 dat de aanvraag is ingetrokken;
3. De voor de ontwikkeling gesloten anterieure overeenkomst te ontbinden en initiatiefnemer over dit besluit te informeren met bijgevoegde conceptbrief.

4. Argumenten

1.1 Initiatiefnemer realiseert het plan voor 2 halfvrijstaande woningen en een vrijstaande levensloopbestendige woningen niet en onderzoekt de mogelijkheden voor een alternatief plan

Initiatiefnemer vindt dat de bouwkosten voor het plan te hoog zijn geworden in relatie tot de verkoopmogelijkheden van de betreffende woningen in Herkenbosch en ziet af van realisatie van het plan. Hij heeft een nieuw plan ontwikkeld voor 8 appartementen. Een dergelijke uitwerking (zie bijlage 2) is stedenbouwkundig verantwoord op deze locatie en voorziet in een behoefte aan nultreden wonen in Herkenbosch. Dit plan is inmiddels via het initiatievenproces in behandeling genomen.

2.1. Initiatiefnemer heeft de aanvraag voor de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning ingetrokken.

Initiatiefnemer heeft op 21 augustus 2024 aangegeven dat de aanvraag is ingetrokken. Aan het intrekken van de aanvraag zijn, op grond van de betreffende legesverordening, kosten verbonden.

3.1. Ontbinden anterieure overeenkomst

De initiatiefnemer heeft de aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning ingetrokken en het plan zal niet meer worden gerealiseerd. De basis voor de voor het plan met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst vervalt daarmee. De overeenkomst kan door uw college

worden ontbonden. De overeenkomst voorziet niet in (gedeeltelijke) teruggave van de op grond van de overeenkomst betaalde exploitatiebijdrage. In geval te zijner tijd sprake is van een concreet nieuw plan, zal een nieuwe anterieure overeenkomst aan de orde zijn.

5. Kanttekeningen

Bij dit voorstel zijn geen kanttekeningen te plaatsen. Uw besluit tot ontbinding van de voor het plan gesloten anterieure overeenkomst is het gevolg van de intrekking van de aanvraag voor de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning.

6. Financiën

Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingetrokken, is volgens de legesverordening een deel van de leges verschuldigd (75%). De OD zal dit verder afhandelen voor wat betreft het aspect bouwen. Voor dit plan was tevens een afwijking van het vigerende bestemmingsplan aan de orde. Deze kosten, gebaseerd op het bedrag uit de legesverordening (€ 6.000,-) van het betreffende jaar (2023), worden door onze gemeente als exploitatiebijdrage in rekening gebracht op basis van de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst voorziet niet in een restitutie ingeval van ontbinding van de overeenkomst. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte.

7. Eerdere besluitvorming

Op 9 januari 2024 heeft uw college besloten om voor de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning op de locatie Molenbergweg 1 in Herkenbosch een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. Op 29 februari 2024 heeft de gemeenteraad een voorlopige verklaring van geen bedenkingen voor het plan verleend.

8. Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit de voor het plan voor de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning gesloten anterieure overeenkomst te ontbinden.

9. Planning en uitvoering

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit de met hem gesloten anterieure overeenkomst voor het plan te ontbinden. Initiatiefnemer heeft het initiatief voor de realisatie van acht appartementen op de locatie Vijverweg – Molenbergweg ingediend via het initiatievenproces van onze gemeente.

10. Privacy

Er worden in het kader van dit voorstel geen persoonsgegevens verwerkt.

11. Afstemming

- *Teamoverstijgend*: er heeft overleg plaatsgevonden met de MER – OD, met de beleidsmedewerker wonen en met de jurist van het team Leefomgeving.

- *Kader:* de planwijziging past in het woonbeleid van de gemeente Roerdalen en draagt bij aan de wens om meer woningen in de verschillende kernen te realiseren. In plaats van drie woningen op deze locatie op basis van het oude plan is nu sprake van acht appartementen. Per saldo worden ten opzichte van het oude plan vijf woningen toegevoegd.

12. Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit voorstel gevoegd:

1. Conceptbrief om initiatiefnemer te informeren over uw besluit tot ontbinding van de overeenkomst voor het plan voor een vrijstaande levensloopbestendige woning;
2. Impressie van een initiatief voor de realisatie van acht appartementen.