

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan De Comert Grubbenvorst

Zienswijzenrapport

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de locatie van het voormalige tennispark, jeu-de-boules banen en een naastgelegen agrarisch perceel in Grubbenvorst. Doel van deze procedure is het aanpassen van het planologisch regime, om op die manier de realisatie van een woongebied mogelijk te maken. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en de benodigde planvorming heeft plaatsgevonden, waardoor het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen met ingang van 20 november 2016. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 31 december 2016.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is een zienswijze ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant 1				1-12-2015
2	Reclamant 2				21-12-2015
3	Reclamant 3				28-12-2015
4	Reclamant 4				29-12-2015
5	Reclamant 5				29-12-2015
6	Reclamant 6				29-12-2015
7	Reclamant 7				30-12-2015
8	Reclamant 8				29-12-2015
9	Reclamant 9				29-12-2015
10	Reclamant 10				30-12-2015
11	Reclamant 11				30-12-2015
12	Reclamant 12				29-12-2015
13	Reclamant 13				31-12-2015

Ontvankelijkheid

De zienswijze genoemd onder 1 tot en met 13 zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden. De zienswijze onder 12 heeft slechts een pro forma zienswijze ingediend vanwege het ontbreken van tijd om gedurende de zienswijzentermijn de gronden te formuleren van zijn zienswijze. Het college heeft deze indiener een termijn tot 1 februari 2016 gegeven om de zienswijze aan te vullen. Dit heeft de indiener niet gedaan, waardoor de zienswijze niet meer is aangevuld met inhoudelijke argumenten omtrent het ontwerp bestemmingsplan.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Onder de zienswijze is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven.

Vervolgens volgt een overzicht van de wijzigingen in het plan (deel II), waarbij onderscheid is gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding naar aanleiding van zienswijze en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de gemeenteraad hoe met de zienswijze rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1

Reclamant heeft de zienswijze ingediend omdat het bedrijfspand aan de Orionpoort 3 te Grubbenvorst in eigendom is van reclamant. Volgens de reclamant worden bedrijven op het bedrijventerrein Hagelkruis, waar de Orionpoort 3 gevestigd is, door de planvorming belemmerd omdat er ten onrechte is uitgegaan van de typering 'gemengd gebied', waardoor de minimale te hanteren afstand tussen de bedrijven en de geplande woningbouw niet 50 meter zou zijn, maar 100 meter. Deze typering van 'gemengd gebied' is nergens op gebaseerd.

Reactie:

Voor de beoordeling van de milieuruimte van het bestaande bedrijventerrein is uitgegaan van de omgevingstype 'gemengd gebied'. Hierdoor kan de richtafstand van 100 meter, die bij een bedrijf van milieucategorie 3.2 hoort, worden verminderd naar 50 meter. De argumentatie waarom het gebiedstype gemengd gebied als uitgangspunt is genomen vindt zijn oorsprong in de opbouw van functies in het gebied. Zo is er sprake van een redelijke functiemenging in het gebied. Aan de andere zijde van het terrein Hagelkruis zijn woonfuncties aanwezig naast bedrijfsfuncties. Tevens zijn op het bedrijventerrein zelf ook woningen aanwezig. Ook is er sprake van agrarische functies die momenteel in het plangebied aanwezig zijn, alsmede aan de overzijde van de Steegerakkerweg. Deze Steegerakkerweg vormt tenslotte met zijn hoofd-infrastructurele functie ook weer een andere functie die in het gebied aanwezig is. De bovenstaande argumentatie wordt aan het plan toegevoegd zodat dit duidelijk(er) in het plan terug te vinden is.

Samenvatting thema 2

In het akoestisch onderzoek is voor wat de Orionpoort 3 betreft uitgegaan van een bedrijf wat zich daar momenteel gevestigd had, en niet van de maximale milieucategorie die zich op basis van het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden I' mag vestigen.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan is voor wat betreft Orionpoort 3 uitgegaan van de milieucategorie die er op dat moment gevestigd was. Dit was een bedrijf van categorie 2. Hieruit was te concluderen dat er geen sprake was van een belemmering over en weer tussen het bedrijf en de te realiseren woningen. Volgens het bestemmingsplan wat geldt op het bedrijventerrein, is er in het pand van de Orionpoort 3 een bedrijf toegestaan van maximaal categorie 3.2. Hiervan is in het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd dat er, indien een dergelijke vestiging in de toekomst plaats zou vinden, aandacht geschonken moet worden aan het geluidsaspect. Hierdoor komt de plicht om eventuele aanvullende maatregelen te treffen bij het bedrijf te liggen. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, gaat het college mee in de redenering dat dit niet correct is.

Er dienen bij het woningbouwplan voorzieningen getroffen te worden waardoor de vestiging van een categorie 3.2 bedrijf in het pand aan de Orionpoort 3 zonder meer altijd kan. Het college heeft opdracht gegeven aan de uitvoerder van het eerder akoestisch onderzoek om aan te geven welke maatregelen bij het woningbouwplan getroffen dienen te worden om dit bovenstaande te kunnen bewerkstelligen. Op basis hiervan is aangegeven dat de grondwal (die er nu al deels ligt) kan worden opgehoogd met een geluidsscherm. In de aanvullende notitie

(kenmerk B02 14231701N) wordt aangegeven waar deze wal en scherm aan moeten voldoen om een adequate geluidsruimte te kunnen garanderen. Deze notitie zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens wordt de grondwal op de verbeelding met een Groenbestemming aangegeven. Tenslotte zullen de woningen die binnen de geluidszone pas gerealiseerd kunnen worden op het moment dat deze aanvullende maatregel is gerealiseerd. Dit wordt door middel van een voorwaardelijke bepaling gedaan.

Samenvatting thema 3

Voor het bepalen van de afstanden tussen bedrijven en woningen moet worden uitgegaan van enerzijds de grens tot waar de bedrijvigheid maximaal mag plaatsvinden op het bedrijventerrein en anderzijds de grens tot waar de woningen maximaal opgericht mag worden. Omdat het een flexibel bestemmingsplan betreft mag de woningbouw zich tot tegen de bedrijfspercelen aan worden opgericht, waardoor er helemaal geen afstand gehouden kan worden.

Reactie:

Hetgeen reclamant beweert inzake de woningen die in theorie tot tegen de achter grens aan opgericht kunnen worden klopt niet. De woningen mogen maximaal 5 meter vanaf de straat worden opgericht, daarnaast mag de woning maximaal 15 meter diep worden gebouwd. Dit betekent dat de woningen tot maximaal 20 meter vanaf de weg kunnen worden opgericht. Deze argumentatie, in combinatie met de argumentatie van de aanvullende voorzieningen die worden getroffen om de geluidsuitstraling op de woningen vanuit de bedrijven te beperken, zorgen ervoor dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in het licht van de VNG richtafstanden. Hierbij wordt geen inbreuk gedaan aan de bedrijfsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven.

Samenvatting thema 4

Om de functiescheiding tussen bedrijven en woningen beter te borgen dienen er in het bestemmingsplan regels en bepalingen te worden opgenomen om de grondwal, waarover in de toelichting op pagina 28 wordt gesproken, te verankeren. Ook is het wenselijk om te onderzoeken of het haalbaar is om de laanbomenstructuur die langs de wegen aangebracht wordt in het plan (ook) te realiseren op deze grondwal.

Reactie:

In thema 2 is aangegeven hoe de juridische verankering van de grondwal zal worden vormgegeven in het vast te stellen plan. Over de landschappelijke inpassing van het geheel zal bij de uitvoering van het plan worden gekeken wat de mogelijkheden zijn. Beplanting in de vorm van laanbomen op de wal is een goede optie. Echter hebben ervaringen op andere plekken aangegeven dat groene aanplant op een grondwal niet altijd succesvol is. Veel aanplant sterft af vanwege de waterhuishouding in de grondwal. Mogelijkerwijs kan worden gekeken of het geluidsscherm op de grondwal een dermate uitstraling kan krijgen waardoor er toch een mooi beeld kan ontstaan. De voorschriften van dit geluidsscherm hebben alleen betrekking op de minimale dichtheid van het materiaal (10kg/m^2), en niet over het soort materiaal, kleur of andere kenmerken. Hierdoor is er flexibiliteit bij de inrichting van de grondwal.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan De Comert. Een aanvullend onderzoek is

uitgevoerd inzake het aspect geluid. Dit onderzoek wordt toegevoegd aan het plan. Daarnaast worden de regels en de verbeelding aangepast om de grondwal juridisch te verzekeren. Ook wordt de toelichting aangepast zodat de argumentatie waarom het gebied een 'gemengd gebied' is helder naar voren komt in het plan.

Eventuele aanpassingen aan het plan ten behoeve van de landschappelijke inpassing kunnen gedaan worden los van een aanpassing aan het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Samenvatting thema 1

Reclamant betwist dat er behoefte is aan de maximaal 50 woningen die er middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Volgens de Ladder van duurzame verstedelijking moet eerst bekeken worden of de vraag die er regionaal is, ook regionaal opgelost kan worden. Pas als dat niet kan, kan er gekeken worden naar het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties.

Reactie:

De Ladder van duurzame verstedelijking is in het leven geroepen om te voorkomen dat nieuw ruimtebeslag op onbebouwde locaties gelegd kan worden zonder hier eerst een goede afweging over te maken. Voor de Comert is een dergelijke afweging gemaakt, in paragraaf 3.2.2 en 3.5.3 van de toelichting.

Ten eerste is inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van een behoefte voor de woningbouw die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Middels de behoeftecijfers die jaarlijks worden bijgewerkt per kern in de gemeente blijkt dat er voor de kern Grubbenvorst tot 2024 nog behoefte is aan de toevoeging van zo'n 80 extra woningen. Deze cijfers zijn gestoeld op demografische ontwikkelingen. Dus zaken zoals bevolkingsopbouw, migratiecijfers en huishoudenssamenstelling vormen hiervoor de input.

Dat deze behoefte naar extra woningen niet in de woningbouwlocaties in de regio geplaatst kan worden heeft te maken met het feit dat uit onderzoek blijkt dat 90% van de nieuwbouwwoningen in de gemeente wordt afgenomen door bewoners die al in de gemeente woonden. De vraag naar nieuwbouwwoningen in Horst aan de Maas wordt dus met name ingevuld door reeds in Horst aan de Maas gevestigde inwoners. De behoefte naar woningen in Grubbenvorst kan dus niet naar een andere woonplaats in de omgeving worden verplaatst, waar sprake is van meer aanbod aan woningbouwlocaties dan vraag naar woningen. Hierbij komt ook nog het feit dat de verhuisbalans tussen de gemeente Horst aan de Maas en de buurgemeenten in de regio positief is voor de gemeente Horst aan de Maas.

Dat er vraag bestaat naar woningen in Grubbenvorst specifiek werd tenslotte ook geïllustreerd tijdens de informatieavonden die zijn gehouden in het kader van dit plan. Hier waren ook geïnteresseerden aanwezig die vanuit een verhuiscijfers richting De Comert op de avond afgekomen waren. Dit waren geen aantallen personen die nu meteen de realisatie van alle 50 woningen zou betekenen, maar gezien het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in een woonwijk welke binnen een tijdsbestek van tien jaar gerealiseerd wordt, is het ook niet nodig om alle 50 woningen meteen te realiseren.

Gezien het bovenstaande beredeneert de gemeente Horst aan de Maas dat er behoefte is naar deze woningen in De Comert, en dat deze behoefte niet in andere plaatsen in de omgeving opgelost kan worden, maar alleen in Grubbenvorst.

Samenvatting thema 2

Er is onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen op het gebied van parkeren. Er is uitsluitend opgemerkt dat in het woningbouwplan rekening is gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning.

Reactie:

Het klopt dat er voor de parkeersituatie in het plangebied zelf rekening is gehouden met de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dit is ook zo vastgelegd in de tussentijds vastgestelde Nota Parkeernormen van de gemeente Horst aan de Maas. Dus het plangebied op zichzelf zijn op basis van de uitgangspunten die in de gehele gemeente gelden geen parkeerproblemen te verwachten.

Hiernaast is tijdens de informatieavond en in andere zienswijzen aan de orde gekomen dat er zorgen zijn om de bestaande parkeersituatie in de Irenestraat, en met name de omgeving van het MFC 't Haeren. Om te bekijken of deze zorgen gegrond zijn is er een beschouwing gemaakt in hoeverre er parkeerproblemen zijn rondom MFC 't Haeren. Hieruit blijkt dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen (68) en het aantal benodigde parkeerplaatsen (74) nagenoeg in balans zijn. Daarnaast is gezien de bezetting van MFC 't Haeren, die niet heel hoog is, het aantal parkeerplaatsen voldoende. De beheerder van het MFC en de gebruikers ervan geven aan geen parkeerproblemen te ervaren.

Samenvatting thema 3

Er wordt verkeersoverlast verwacht doordat het plangebied naast de Steegerakkerweg ook op de Irenestraat wordt ontsloten. Hierdoor wordt hinder verwacht in de vorm van geluid, stank en lichtinval bij de bestaande woningen langs de Irenestraat

Reactie:

Het plangebied van de Comert bevat maximaal 50 woningen. Bij de beargumentering van de verkeersafwikkeling is uitgegaan dat er per woning gemiddeld 6 motorvoertuigenbewegingen plaatsvinden per etmaal (mvt/etm). Het plangebied genereert dus per etmaal 300 motorvoertuigenbewegingen. De gemeenteraad heeft bij de start van de planvorming expliciet aangegeven dat het wenselijk is om het plangebied tweezijdig te ontsluiten. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is dit ook het meest wenselijke. Deze tweeledige ontsluiting is voorzien in een ontsluiting aan de Steegerakkerweg en een ontsluiting via de Irenestraat. Verwacht wordt dat het merendeel van de 300 mvt/etm via de Steegerakkerweg zal worden lopen, vanwege haar functie als gebiedsontsluitingsweg van Grubbenvorst. Wanneer er uitgegaan zou worden van een gelijke verdeling tussen de Steegerakkerweg en de Irenestraat voor de ontsluiting van De Comert, dan zou de Irenestraat een aantal van 150 extra bewegingen per etmaal te verwerken krijgen. Gezien de huidige bewegingen op de weg van grofweg 1200 mvt/etm, en de maximale capaciteit van de weg van tussen 1500 en 5000 mvt/etm, is er geen onevenredige overlast te verwachten op deze weg als gevolg van de toename van het verkeer, als gevolg van de ontwikkeling van De Comert.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting thema 1

Het feit dat de ontsluiting van het plangebied van De Comert op de Irenestraat langs de woning van reclamant loopt, zal voor overlast zorgen. De locatie van de ontsluiting wordt nu namelijk deels gebruikt voor vervoer van de gehandicapte dochter van reclamant. Wanneer deze locatie tevens ruimte moet gaan bieden aan de ontsluiting van De Comert en de geplande extra parkeerplaatsen aan de achterzijde van 't Haeren, zullen er onveilige situaties ontstaan. Ook verwacht men overlast als gevolg van de verkeersbewegingen, en zorgen over de privacy als gevolg van inkijk in de woning vanuit de ontsluiting. Het afsluiten van deze ontsluiting, en de Comert een eenzijdige ontsluiting op de Steegerakkerweg te bieden zou deze zorgen wegnemen.

Reactie:

In aanvulling op hetgeen er aangegeven is bij de beantwoording van thema 2.3, inzake de verkeerstoename en de te verwachten overlast van die toename, is het zo dat de locatie die door reclamant wordt gebruikt bij het vervoer van hun dochter altijd al openbaar gebied is geweest. Dat reclamant daar sinds 2001 gebruik van heeft kunnen maken om op een comfortabele manier het vervoer van hun dochter te faciliteren, betekent niet dat ze enige vorm van recht hebben om dit vervoer op deze manier op openbaar gebied vorm te blijven geven. Het klopt dat de locatie nu een ander karakter krijgt als gevolg van de plan. Het stuk zal deel worden van een ontsluiting waardoor het geen doodlopend stuk meer is, maar een doorgaand karakter zal worden.

Het college is echter niet doof voor de zorgen van reclamant en zal bij de uitwerking van het plan kijken of er een voorziening gemaakt kan worden waardoor het vervoer van de dochter van reclamant op een zo goed mogelijke manier plaats kan blijven vinden. Ook de zorgen omtrent eventueel verlies van privacy kunnen hierin meegenomen worden. Dit deel van de ontsluiting valt buiten het bestemmingsplan De Comert, maar binnen het bestaande bestemmingsplan Maaskernen. Aanpassingen aan de openbare ruimte kunnen binnen de regels van dat plan worden vormgegeven. Een wijziging van het bestemmingsplan De Comert zoals het er nu ligt is dus niet nodig.

Samenvatting thema 2

In het bestemmingsplan is de behoefte naar de woningbouw niet onderzocht. Reclamant betwijfelt of deze behoefte er wel is, en geeft daarbij aan dat er reeds al veel woningen te koop staan in Grubbenvorst.

Reactie:

De behoefte naar woningbouw is weldegelijk in het plan onderzocht. Zie de beantwoording van thema 2.1 voor de motivering die inhoudelijk gelijk is aan de motivering van dit thema. Daar staat beargumenteerd dat er weldegelijk vraag is naar woningbouw in Grubbenvorst. Het feit dat er veel woningen te koop zouden staan momenteel heeft niet zozeer te maken met het gebrek naar vraag naar woningen, maar andere externe factoren als gevolg van de economische crisis van de afgelopen jaren zoals bijvoorbeeld het op slot zitten van de woningmarkt, moeilijke(re) omstandigheden om aan financiering voor woningen te komen, onzekerheid op de arbeidsmarkt etc.

Samenvatting thema 3

De bomen die langs 't Haeren staan, langs de ontsluitingsweg richting de Irenestraat zullen moeten gekapt worden om ruimte te maken voor de ontsluiting. In het Beleidsplan duurzaam en Integraal Boombeheer uit 2011 staat aangegeven dat dit niet toegestaan is zonder op z'n minst compensatie te voorzien.

Reactie:

Het klopt dat er in het genoemde beleidsplan staat aangegeven dat de bomen behoudens waardig zijn. De verwachting is echter dat de kap van de bomen niet noodzakelijk om de ontsluiting op een goede en veilige manier vorm te kunnen geven. Mocht dit onverhoopt toch noodzakelijk zijn, zal compensatie plaatsvinden binnen de directe omgeving.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. Een aantal aanpassingen wordt gedaan aan het ontwerp en de inrichting van het plangebied en de ontsluiting. Dit ontwerp maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar is een uitwerking van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben dus geen consequenties voor het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Samenvatting thema 1

Er wordt door reclamant getwijfeld aan de eerste twee treden inzake de Ladder van duurzame verstedelijking. Dit betreft de motivering omtrent de behoefte en de motivering dat deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Verder is niet duidelijk op basis van welk onderzoek de behoeftecijfers ten behoeve van de woningbouwbehoefte 2014-2024 in kaart zijn gebracht. Daarnaast is er onduidelijkheid over de waarde van deze behoeftecijfers, omdat deze onderzoeken te oud zijn (2010 en 2011). Er zijn daarnaast recentere gegevens waarin staat dat de huishoudensaantallen in Limburg zullen dalen met zo'n 57.000 huishoudens tot 2050, met alle gevolgen van dien.

Tenslotte schrijft de Ladder voor dat een locatie multimodaal moet worden ontsloten, dit is volgens reclamant niet het geval omdat er maar één ontsluiting is, en de locatie van de fietsverbinding geen gemeentelijk eigendom is.

Reactie:

Inzake het aantonen van de behoefte, wordt voor de reactie verwezen naar thema 2.1, waarin hier reeds een reactie op wordt gegeven. Over het realiseren van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is in het plan reeds ook al aangegeven dat een groot deel van het plangebied is gelegen op het terrein van de voormalige tennisvelden en jeu-de-boules banen. Omdat dit reeds bebouwde functies zijn geweest, is dit te typeren als bestaand stedelijk gebied. Het is dus weldegelijk dat een groot deel van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, als het ware als een herstructurering van de voormalige sportlocatie. Het gedeelte van het plangebied waar ook de ontsluiting richting de Steegerakkerweg op gepland staat, is gelegen in niet stedelijk gebied. Maar hiervan is ook reeds in het plan beargumenteerd dat deze gronden bij het plangebied getrokken worden vanwege de ontsluiting op de Steegerakkerweg. De gemeenteraad heeft namelijk in een eerder stadium nadrukkelijk besloten om het plan te starten op de gronden die binnen bestaand stedelijk gebied liggen (de locatie van de voormalige tennisvelden en jeu-de-boules banen). Alleen een klein deel van het agrarisch gebied mocht in deze eerste fase van het plan bij het plan getrokken worden vanwege de ontsluiting op de Steegerakkerweg.

Het onderzoek naar de bevolkingsprognoses, op basis waarvan het aantal toe te voegen woningen op 80 wordt gesteld, dateert van eind 2013. Op basis van de cijfers uit dit behoefteonderzoek is het woningbouwbehoefte voor de periode 2014-2024 opgesteld, waarvan in dit plan is uitgegaan.

Reclamant spreekt over onderzoeken uit 2010 en 2011 die ten grondslag zouden liggen aan deze planvorming. Het college kan niet goed plaatsen welke onderzoeken reclamant bedoelt. De behoefte voor dit plan is, zoals eerder gezegd, primair gestoeld op gegevens van eind 2013 (E'til cijfers) en begin 2015 (onderzoek marktpotentie De Comert). Daarnaast betekent het feit dat onderzoeken reeds enkele jaren oud zijn niet dat ze waardeloos zijn bij de planvorming. Recentere onderzoeken, waar reclamant van spreekt, dat provincie breed het aantal huishoudens zal dalen met 57.000 huishoudens tot 2050, zijn te grofmazig om een lokale afweging voor Grubbenvorst te maken. Daarom dat van de E'til cijfers wordt uitgegaan die aangeven dat er nog wel huishoudensgroei is in Grubbenvorst in de komende jaren. Reclamant geeft zelf aan dat onderzoeken die speciaal zijn toegespitst op Grubbenvorst van grotere waarde zijn dan onderzoeken die een hele regio of provincie beschrijven.

Het argument wat reclamant geeft over de multimodaliteit van de locatie is onjuist. Het plangebied is tweeledig ontsloten, en locatie van de separate fietsverbinding richting industrieterrein was van oorsprong weliswaar particuliere grond, maar de gemeente heeft met de grondeigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van deze locatie ten behoeve

van de fietsverbinding richting het industrieterrein. De aanleg van deze fietsverbinding zal bij de aanleg van het woningbouwplan worden meegenomen.

Samenvatting thema 2

De planvorming is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014). Daarnaast is de motivatie dat de planlocatie een open stuk is, wat als afronding van de kern dient iets wat betwist wordt.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze dit plan is getoetst aan het provinciale beleid. Ook het POL 2014 is een beleidsstuk wat in ogenschouw wordt genomen bij het motiveren van deze planvorming in Grubbenvorst. Het klopt dat het plangebied deels ligt in de zone 'buitengebied' zoals deze is vastgelegd in het POL 2014. Ook klopt het dat deze gronden primair zijn bedoeld voor (door)ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid. Echter wil dit niet zeggen dat woningbouw hier niet plaats kan vinden. Mits gemotiveerd kunnen ontwikkelingen zoals woningbouw hier hun plaats vinden. Voorwaarde is dan wel dat er voldaan wordt aan hetgeen er voorheen in het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) is vastgelegd. De bepaling van het LKM zijn enkele jaren terug per gemeente doorvertaald in het Gemeentelijk Kwaliteits Menu (GKM). In de toelichting is ook aangegeven hoe aan dit GKM wordt voldaan, in het hoofdstuk over gemeentelijk beleid.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg ter beoordeling. Zij hebben niet aangegeven dat de motivatie omtrent dit punt in strijd is met hetgeen er in het POL 2014 is vastgelegd. Ook de motivatie dat dit stukje Grubbenvorst een gebied is wat zich leent om de kern af te ronden is door de provincie niet als onjuist of onzorgvuldig bestempeld.

Samenvatting thema 3

Het plan is te flexibel opgesteld, waardoor er geen rechtszekerheid is over de doelstellingen om levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast moet de behoefte naar levensloopbestendige woningen zijn plek krijgen in de bestaande voorraad en niet in de nieuwbouw van nieuwe woningen.

Reactie:

Het klopt dat er een flexibel bestemmingsplan is opgesteld wat ruimte biedt aan alle woningtypologieën. Ook levensloopbestendige woningen kunnen met dit plan worden gerealiseerd. Echter is het niet de doelstelling om louter levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw te realiseren. Er is ook een wens om andere woningtypen te realiseren. Daarom is het plan zo opgesteld dat ook bijvoorbeeld starters, vrijstaande en eengezinswoningen mogelijk zijn. Ook zijn er regels opgenomen ten behoeve van aan huis verbonden beroep of bedrijf, bed & breakfast accommodaties en arbeidsmigranten. Deze regels komen voort uit gemeente breed beleid, die dergelijke ontwikkeling in de gehele gemeente mogelijk maken.

Dat de transformatie naar levensloopbestendige woningen binnen de bestaande voorraad iets is waar de komende jaren aandacht voor moet zijn klopt. Dit is echter een traject wat parallel kan lopen aan het toevoegen van nieuwe woningen. Zoals eerder betoogd is er namelijk nog behoefte aan nieuwbouwwoningen in Grubbenvorst. Bij het bepalen van deze behoefte in Grubbenvorst is rekening gehouden met de bestaande woningvoorraad en de bouwmogelijkheden die er nog zijn aan o.a. de Maas. Daarom staat die ontwikkeling niet haaks op de ontwikkeling van het plan De Comert.

Samenvatting thema 4

Het plan is te flexibel, waardoor er geen rechtszekerheid is voor de aanleg van de voorzieningen die het plan leefbaar en veilig moeten houden.

Reactie:

Het plan is flexibel opgesteld om te kunnen inspelen op veranderingen in de wensen en behoeftes in het gebied. Enkele zaken die zijn vastgelegd zijn o.a. de realisatie van de ontsluiting en de beperkte bouwhoogte langs de achterzijde van de bestaande woningen aan de Akkervrouw. Deze beperking is niet uitgedrukt in bouwlagen, maar hoogtes in meters die overeenkomen met 1 tot 1,5 laag met kap. De standaard bouwhoogte voor woningen is 7,00m goothoogte en 11,00m nokhoogte. De aangepaste bouwhoogte op zijn hoogst 4,50m goothoogte en 8,00m nokhoogte.

De overige voorzieningen in het plan zijn opgenomen in de verkaveling en zal verder worden vertaald in het civieltechnisch plan van De Comert. Het bestemmingsplan maakt deze voorzieningen ook mogelijk. Om deze zaken juridisch ook te borgen in het bestemmingsplan, worden op enkele plaatsen groenbestemmingen toegevoegd ten behoeve van de waterinfiltratie en grondwal etc.

Samenvatting thema 5

Het is reclamant onduidelijk waarom het plan is opgesplitst in een drietal zones, A, B en C, en waarom deze zones gefaseerd worden ontwikkeld. Waarom is bij het bepalen van de volgorde tussen deze zones gekozen om te beginnen met de zones die direct grenzen aan de bestaande woningen, en daarmee mogelijk voor overlast zorgen. Daarnaast is reclamant het niet eens over de begrenzing van de zone die een beperkte bouwhoogte inhoudt van de nieuwe woningen.

Reactie:

Het woningbouwplan De Comert is een ontwikkeling die in totaal voor ongeveer 75 woningen plaats kan bieden. In de zomer van 2014 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas besloten om de planvorming hiervoor op te starten. Ze heeft daarbij wel aangegeven om te beginnen op de locatie van de voormalige sportvelden. Dit betekent dus dat het plan opgeknipt werd en er begonnen kon worden met deelgebied A. Deelgebieden B en C zouden op een later moment ontwikkeld kunnen worden. Om er voor te zorgen dat deelgebied A goed ontsloten zou kunnen worden is er echter voor gekozen om een gedeelte van deelgebied C bij de eerste fase te trekken omdat op die manier de ontsluiting richting de Steegerakkerweg gerealiseerd kon worden. De gebieden die middels onderhavig bestemmingsplan worden bestemd bieden in totaal plaats aan ongeveer 50 woningen.

Omdat binnen deelgebied A woningen worden gerealiseerd die dichtbij de bestaande woningen gelegen zijn, is besloten om een zone op te nemen waarbij een lagere bouwhoogte wordt toegestaan om op die manier mogelijke overlast op het gebied van o.a. privacy te beperken. Aangezien het meest oostelijk gelegen gedeelte van deelgebied C een grotere afstand kent tot de bestaande woningen, is ervoor gekozen om deze zone van beperkte bouwhoogte niet door te trekken naar deze woningen.

De beperkte bouwhoogte die binnen een deel van gebied A wordt toegestaan is afgestemd met de participerende ontwikkelaar in het gebied. Zij zien vraag in een bepaald type levensloopbestendige woning voor Grubbenvorst. Deze typologie past binnen de beperkte bouwhoogte die is toegestaan in deze zone.

Samenvatting thema 6

Reclamant betwijfeld of het uitgevoerde bodemonderzoek zorgvuldig tot stand is gekomen, gezien de typering van de locatie als 'verdacht'.

Reactie:

Bij het verkennend bodemonderzoek is bodemvreemd materiaal aangetroffen in de bodem. Daarom is de locatie als 'verdacht' aangemerkt. Om te onderzoeken of dit bodemvreemd materiaal een risico vormt voor de nieuw te bouwen woningen, zijn analyses uitgevoerd van dit bodemvreemd materiaal. Uit deze analyses is gebleken dat dit een kolenlaag betreft. De aanwezigheid van deze laag vormt geen risico voor de nieuw te bouwen woningen. De milieuhygiënische staat van de bodem is adequaat om de ontwikkeling op een veilige manier uit te voeren.

Samenvatting thema 7

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een deel van de nieuw te ontwikkelen woningen binnen de milieuzone van het bedrijf aan de Orionpoort 3 liggen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 1.2.

Samenvatting thema 8

In het plan is niet bekend gemaakt hoe er zal worden omgegaan met de opvang van hemelwater.

Reactie:

In de gehele gemeente geldt dat hemelwater wat valt op het openbaar gebied binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd. Voor De Comert geldt dat er een wadi wordt gerealiseerd welke dient als verzamelplaats voor hemelwater. Al het water wat op openbaar gebied valt wordt verzameld op deze plek, waar het de gelegenheid krijgt om te infiltreren. De dimensionering van deze wadi wordt bepaald bij de uitwerking van het civieltechnisch plan. De omvang van de wadi is naast de waterdoorlatendheid van de bodem ook afhankelijk van de oppervlakte verhard oppervlak. Deze oppervlakte wordt als het civieltechnisch plan gereed is opgemeten. Hemelwater wat valt op de kavels van de toekomstige woningen moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Dit is vastgelegd in landelijke wetgeving en wordt tevens juridisch verankerd bij de grondverkoop.

Samenvatting thema 9

De verwijdering van het groen op de planlocatie is op onaanvaardbare wijze gebeurd en de maatregelen die de gemeente heeft genomen zijn onvoldoende.

Reactie:

Toen het terrein van de tennisbanen en de jeu de boules vereniging leeg is komen te liggen, heeft de gemeente om gevaarlijke situaties en overlast te voorkomen voortvarend de sloop opgepakt. Vanwege deze sloop van kantine en tennisvelden is ook het groen verwijderd. Het groen is verwijderd voor het broedseizoen. Omdat het groen mogelijk een locatie was welke als kraamverblijf voor vleermuizen geschikt zou kunnen zijn, is besloten om op voorhand mitigerende maatregelen te treffen in de vorm van het plaatsen van een viertal nestkasten voor vleermuizen. Nadat het groen is

verwijderd zijn in het voorjaar van 2015 alsnog vleermuizen waargenomen in het gebied. Het verwijderen van het groen heeft dus niet geleid tot het verdwijnen van de vleermuizen in het gebied. Bovendien worden er bij de inrichting van het plangebied maatregelen getroffen die het plangebied aantrekkelijk maken en houden voor de aanwezige vleermuizen in het gebied en omgeving.

Samenvatting thema 10

Reclamant betwijfeld of deugdelijk inzichtelijk is gemaakt of dat het verkeer in het plangebied op goede wijze kan worden afgewikkeld en of dat er hierbij geen onveilige situaties ontstaan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.3. In aanvulling hierop wordt bij de uitwerking van het civieltechnisch plan zorg gedragen dat de aansluiting van het plangebied op de Steegerakkerweg op gedegen wijze wordt vormgegeven. Het is namelijk niet zo dat er vanwege het feit dat de Steegerakkerweg een 80 km/h weg is, er geen ontsluiting kan plaatsvinden op deze weg. Van een ontsluiting voor niet-gemotoriseerd (fietsers/voetgangers) verkeer op de Steegerakkerweg is daarnaast geen sprake. De fietsontsluiting zal vorm worden gegeven via het bedrijventerrein.

Samenvatting thema 11

Het is niet duidelijk dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er had een exploitatieplan opgesteld moeten worden.

Reactie:

Er is voor dit plan (net zoals bij alle andere gemeentelijke woningbouwplannen) een grondexploitatie opgesteld. Hierin zijn alle kosten en baten die gemoeid zijn met deze planvorming in de Comert opgenomen. Deze grondexploitatie heeft ten grondslag gelegen aan de besluitvorming door de gemeenteraad om de planvorming op deze locatie op te starten. De grondexploitatie kent een positief resultaat, welke benodigd was voor een positief besluit van de gemeenteraad. Een exploitatieplan is niet opgesteld omdat alle gronden in eigendom van de gemeente zijn. Wanneer dit zo is, is het opstellen van een exploitatieplan geen vereiste.

Samenvatting thema 12

Reclamant is het niet eens met de bouwbeperkingen in de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte, bouwpercentages en bouwdiepte van de gronden die grenzen aan de bestaande woningen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.4 en thema 4.5. In aanvulling hierop wenst het college het feit te benadrukken dat er een beperking van de bouwhoogte hoogst uitzonderlijk is. De aangepaste bouwhoogtes die zijn opgenomen zijn dus een uitzondering op de standaard bouwhoogtes die in de rest van de gemeente gelden voor nieuwbouwwoningen. Dit beperkt de uitgifte en de mogelijke woningtypen aanzienlijk. Dit is alleen mogelijk geacht omdat het plan voldoende ruimte biedt om ook andere bouwhoogtes en woningtypen te realiseren. De beperking is opgenomen om tegemoet te komen aan de opmerkingen vanuit de omgeving, die in een eerder stadium door de omgeving bij de gemeente kenbaar zijn gemaakt.

Ook andere bouwregels, zoals de bouwdiepte en het bouwpercentage zijn in de gehele gemeente voor patiowoningen gelijk. Omdat deze bouwbepalingen de door de reclamant veronderstelde inbreuk op o.a. privacy minder schaden dan de bouwhoogte, én vanwege de door het college gewenste rechtsgelijkheid voor alle burgers van de gemeente Horst aan de Maas, wil het deze bouwbepalingen behouden en gelijk houden met de rest van de gemeente Horst aan de Maas.

Samenvatting thema 13

Reclamant ziet de noodzaak tot het aanpassen van het huidige bestemmingsplan niet. Indien het plan doorgang vindt, verwacht reclamant overlast als het gevolg van schade en hinder door inkijk en geluid. Het verzoek is dan ook om een scheiding tussen de bestaande woningen en het nieuwe plan aan te brengen in de vorm van een aarden wal met groen voorziening.

Reactie:

De noodzaak van de bestemmingsplanherziening is tweeledig. Ten eerste is de locatie van het plan na de verhuizing van de sportverenigingen leeg komen te liggen. Daarnaast bestaat er een behoefte aan toevoeging van woningen in Grubbenvorst.

In het voortraject heeft er communicatie plaatsgevonden tussen gemeente en omwonenden (zie ook thema 12 van reclamant). De omwonenden hebben daarbij aangedragen graag een aarden wal met groenvoorzieningen gerealiseerd willen zien tussen de bestaande en nieuwe woningen. Deze optie heeft de gemeente afgewogen, maar vanwege handhaving van de openbare veiligheid, stedenbouwkundig beeld, financiële haalbaarheid en mogelijkheden tot degelijk groenonderhoud is besloten deze wens niet in de planvorming te verwerken.

Ook is het zo dat er een bestaande grondwal aan de rand van het plangebied ligt die wel gehandhaafd blijft. Deze grondwal ligt deels tussen het perceel van reclamant en het nieuwbouwplan. Reclamant heeft dus deels de mogelijkheid om de scheiding vorm te geven op de manier waarop hij dat zelf voorstelt.

Tenslotte staat het iedereen vrij die schade denkt te ondervinden als gevolg van deze planvorming om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente voornemens om het plan op punten aan te passen. De reactie op thema's 4.4 en 4.7, vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De overige zienswijzen zijn middels de beantwoording afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 5

Samenvatting thema 1

Er bestaat geen noodzaak om te komen tot nieuwbouwwoningen. Er is reeds sprake van voldoende woningaanbod.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2 en 4.1.

Samenvatting thema 2

Reclamant vreest waardevermindering van zijn eigen woning als gevolg van het plan.

Reactie:

Met de planvorming wordt zoveel mogelijk rekening gehouden om de overlast, hinder en dus waardevermindering van de bestaande woningen te beperken. Uiteraard staat het iedereen vrij die toch schade denkt te ondervinden als gevolg van deze planvorming om een planschadeverzoek in te dienen bij de gemeente.

Samenvatting thema 3

Reclamant vreest overlast door het verkeer en het parkeren als gevolg van de planontwikkeling

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.2.

Samenvatting thema 4

Er is sprake van een flexibel plan, waardoor niet op voorhand vast te stellen is wat de gevolgen van het plan kunnen zijn op de omgeving.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.4.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente voornemens om het plan op punten aan te passen. De reactie op thema 5.4 vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De overige zienswijzen zijn middels de beantwoording afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 6

Samenvatting thema 1

De behoefte aan de nieuwe woningbouw is gestoeld op verouderde gegevens uit 2011. Dit kan niet als betrouwbare informatie worden gebruikt om het plan te onderbouwen. Daarnaast is er sprake van veel te koop staande woningen in Grubbenvorst. Deze te koop staande woningen maken het dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet goed is onderbouwd bij dit plan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2 en 4.1. Aanvullend hierop kan worden aangegeven dat er ook gegevens zijn gebruikt ter onderbouwing van het plan die dateren uit de periode 2014 en 2015. Deze zijn recenter dan de gegevens uit 2011 waar reclamant van spreekt. Daarnaast maakt het feit dat gegevens over de woningbehoefte zouden dateren uit 2011 niet noodzakelijkerwijs zo dat ze daardoor niet bruikbaar zijn, als er in de tussenperiode geen noemenswaardige toevoegingen, onttrekkingen zijn gedaan aan het woningbestand in Grubbenvorst of dat er zich in de tussentijd geen noemenswaardige demografische wijzigingen hebben voorgedaan in Grubbenvorst.

Samenvatting thema 2

De planvorming is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014). Er had van tevoren overleg gepleegd moeten worden met de provincie inzake de planvorming

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.2. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat er weldegelijk overleg met de provincie heeft plaatsgevonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Hieruit zijn enkele opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Uitbreiding van stedelijk gebied in het buitengebied, zoals reclamant aangeeft, is hierbij niet door de provincie als onaanvaardbaar bestempeld.

Samenvatting thema 3

Het is niet duidelijk aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Reactie:

De gemeente heeft voorafgaand aan de planvorming een grondexploitatie opgesteld, welke inzichtelijk maakt wat de kosten zijn om het plan te realiseren en wat de opbrengsten zijn uit grondverkoop. Deze grondexploitatie is positief en is aan de gemeenteraad aangeboden bij het besluit om dit plan te gaan realiseren. De gemeenteraad heeft beoordeeld dat het plan financieel positief sluitend is en heeft hierop akkoord gegeven om de planvorming op te starten. Los van het feit dat het plan financieel uitvoerbaar is, heeft de gemeente een volkshuisvestelijke taak, die het met dit plan wil dienen.

Samenvatting thema 4

Reclamant heeft in het voortraject van het plan, waarbij er op verschillende momenten contact is geweest met de gemeente over het plan, alternatieven aangedragen samen met buurtgenoten over hoe het plan verbeterd zou kunnen worden. Volgens reclamant is er niks met deze aanbevelingen gedaan en is hierdoor het ontwerpplan niet zorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie:

Het klopt dat er in het voortraject contact is geweest met omwonenden en gemeente over het plan. Er was bezorgdheid bij omwonenden over het plan zoals het er toen lag. De gemeente heeft per brief een aantal opmerkingen in ontvangst genomen om mee te nemen in de planvorming.

De gemeente heeft naar aanleiding van deze opmerkingen van de buurtbewoners bekeken welke van de bedenkingen van de buurtbewoners door middel van aanpassingen aan het plan (deels) kunnen worden weggenomen. Ten opzichte van de eerdere planvorming zijn onderstaande onderdelen in het ontwerp bestemmingsplan meegenomen:

- *Lagere bouwhoogte van de woningen in het plan die grenzen aan de bestaande woningen. Dit is normaliter max. 7m goothoogte en 11m nokhoogte. In de aangegeven zone is dit verlaagd naar max. 4,5m goothoogte en 8m nokhoogte.*
- *De speelvoorziening is verplaatst naar het middenterrein. Dit was eerst gepland aan de rand van het gebied.*

De overige bedenkingen zijn weldegelijk afgewogen, maar zijn niet ingepast vanwege redenen van openbare veiligheid, stedenbouwkundig beeld, financiële haalbaarheid, mogelijkheden tot degelijk groenonderhoud etc. Hetgeen reclamant betoogt dat er met deze opmerkingen niks is gedaan is een beeld dat de gemeente dan ook bestrijdt.

Samenvatting thema 5

Het aanbrengen van een groenstrook tussen het plangebied en de bestaande woningen zou volgens reclamant zorgen dat het uitzicht en privacy van de bestaande woningen worden gewaarborgd. Ook het verminderen of verbieden van ramen op de bovenverdieping van de achterzijde van de nieuwe woningen kunnen hieraan bijdragen. Het verzoek is dan ook om dit in de planvorming mee te nemen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.13. Daarnaast is het aanbrengen van een groenstrook tussen het plangebied en de bestaande woningen een van de opmerkingen die buurtbewoners in het voortraject hebben aangedragen bij de gemeente. Zoals bij thema 6.4 reeds is aangegeven zijn alle opmerkingen afgewogen en daar waar mogelijk ingepast. De genoede opties van reclamant bleken hierbij niet inpasbaar vanwege het onderhoud van de groenstrook en anderzijds omdat het volgens de huidige wetgeving onmogelijk is om dit te verbieden in het bestemmingsplan (inzake de ramen op de bovenverdieping). Dit laatste is ook iets wat het college met oog op de rechtsgelijkheid ten opzichte van andere burgers van Horst aan de Maas niet zou willen verankeren

Samenvatting thema 6

Het maken van een gedetailleerd bestemmingsplan, in vergelijking met het flexibel plan wat er nu ligt, zou voor meer rechtszekerheid kunnen zorgen bij reclamant

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.4.

Samenvatting thema 7

Reclamant vreest verlies aan privacy, uitzicht en zonlichttoetreding. Dit zal resulteren in waardevermindering van zijn eigen woning als gevolg van het plan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente voornemens om het plan op punten aan te passen. De reactie op thema 6.6 vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De overige zienswijzen zijn middels de beantwoording afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 7

Samenvatting thema 1

Er wordt betwist of er regionale behoefte is aan de woningen die er middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Volgens de Ladder van duurzame verstedelijking moet eerst bekeken worden of de vraag die er regionaal is, ook regionaal opgelost kan worden. Pas als dat niet kan, kan er gekeken worden naar het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast is er gebruik gemaakt van gegevens die volgens reclamant te oud zijn en is volgens reclamant de verwachting dat het aantal huishoudens op termijn zal gaan dalen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2, 4.1 en 6.1.

Samenvatting thema 2

De planvorming is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014). Het beleid als vastgelegd in het POL 2014 is belemmerend voor het plan. Daarnaast is de motivatie dat de planlocatie een 'open' stuk is, wat als afronding van de kern dient iets wat betwist wordt.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.2 en 6.2.

Samenvatting thema 3

Omdat plan flexibel is opgesteld, is er geen rechtszekerheid is over de doelstellingen om levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast moet de behoefte naar levensloopbestendige woningen zijn plek krijgen in de bestaande voorraad en niet in de nieuwbouw van nieuwe woningen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.3.

Samenvatting thema 4

Het plan is te flexibel, waardoor er geen rechtszekerheid is voor de aanleg van de voorzieningen die het plan leefbaar en veilig moeten houden. Daarnaast is er in de regels niet geborgd dat er een hoogte van maximaal 1,5 bouwlaag is toegestaan voor de patiowoningen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.4. Aanvullend kan over de hoogte van de patiowoningen worden aangegeven dat er geen maximale bouwhoogtes zijn aangegeven voor de verschillende woningtypen die mogelijk zijn in het plan. De enige beperking in bouwhoogtes die er is, is vastgelegd op een deel van het plangebied, ongeacht welke woningen hier worden gerealiseerd. De bouwhoogte van de te bouwen woningen die grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen is aangepast n.a.v. de opmerkingen van omwonenden. Dit is een beperking in bouwhoogte op die zone van het plan. Geen beperking in bouwhoogte van alle patiowoningen in het gehele plan.

Samenvatting thema 5

Het plan is strijdig met de Structuurvisie Horst aan de Maas omdat hierin staat dat er gebouwd wordt naar behoefte terwijl in het plan staat dat er wordt gebouwd voor de marktvraag. Tevens blijkt uit de Structuurvisie dat er meerdere woningbouwprojecten zijn in Grubbenvorst. Verder wordt er in dit plan geen rekening gehouden met transformatie van bestaande woningen, die een deel van de behoefte zouden kunnen opvangen.

Reactie:

In aanvulling op hetgeen aangegeven is in thema 4.3 kan worden gesteld dat de begrippen 'behoefte' en 'marktvraag' op hetzelfde neerkomen. De overige woningbouwprojecten in Grubbenvorst staan hier ook in aangegeven. Sommige van deze projecten zijn reeds uitgevoerd, en zijn bij de bepaling van de behoefte voor De Comert al opgenomen als 'bestaande voorraad'. Andere projecten waren ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie nog te prematuur om het aantal woningen aan te geven. Bij planvorming van deze projecten (waaronder toen De Comert nog is aangegeven) zal moeten worden beargumenteerd wat de behoefte naar woningbouw is (mede gebaseerd op het aantal bestaande woningen en demografische ontwikkeling) en hoeveel woningen er in het plangebied hun plek kunnen vinden. Voor de Comert is een dergelijke afweging gemaakt, in paragraaf 3.2.2 en 3.5.3 van de toelichting.

Over de transformatie van bestaande woningen is in thema 4.3 ook al reeds aangegeven dat dit een ontwikkeling is die gestimuleerd dient te worden, maar dat dit per saldo geen toevoeging van woningen inhoudt. De planvorming in de Comert is een ontwikkeling die wel woningen toevoegt, om de behoefte aan nieuwe woningen in Grubbenvorst een plaats te geven.

Samenvatting thema 6

Het is reclamant onduidelijk waarom het plan is opgesplitst in een drietal zones, A, B en C, en waarom deze zones gefaseerd worden ontwikkeld. Waarom is bij het bepalen van de volgorde tussen deze zones gekozen om te beginnen met de zones die direct grenzen aan de bestaande woningen, en daarmee mogelijk voor overlast zorgen. Daarnaast is reclamant het niet eens over de begrenzing van de zone die een beperkte bouwhoogte inhoudt van de nieuwe woningen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.5.

Samenvatting thema 7

In het voortraject van het plan is er op verschillende momenten contact is geweest tussen de omwonenden en de gemeente over het plan. Hierbij zijn alternatieven aangedragen over hoe het plan verbeterd zou kunnen worden. Volgens reclamant is er niks met deze aanbevelingen gedaan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.4.

Samenvatting thema 8

De grondwal achter De Scheper 14 en De Akkervrouw 17 dient behouden te blijven om de overlast van het bedrijventerrein en de nieuwe woningen op deze twee bestaande woningen te beperken. Om deze scheiding in de toekomst te waarborgen dient de grondwal beter te worden aangeplant en in eigendom van de gemeente te blijven, om zo te zorgen dat deze niet in particuliere handen komt en vervolgens wordt gekapt of verwijderd.

Reactie:

De locatie van de grondwal waar reclamant het over heeft is een gedeelte van het plangebied waar nu groen/waterinfiltratie voorzien is. De gemeente begrijpt de zienswijze van reclamant op dit gebied en zal in het bestemmingsplan de locatie van deze grondwal een bestemming geven waardoor deze niet in aanmerking komt om uitgegeven te worden bij de nieuwe woningbouw kavels. Het groen op de grondwal is opgenomen in het reguliere onderhoudsschema van het gemeentelijk groen.

Samenvatting thema 9

Reclamant vreest toename van inkijk, verlies aan uitzicht en uiteindelijk ook aan waarde van zijn eigen woning als gevolg van het plan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2.

Samenvatting thema 10

Ten tijde van de sloop van het voormalige tennispark is er veel overlast geweest bij omwonenden en is er meerdere malen geklaagd over deze overlast bij de gemeente. Het verzoek is dan ook om toe te zien dat bij de aanleg van de nieuwe woonwijk alle mogelijke hinder te voorkomen en ook schade aan bestaande bebouwing te voorkomen

Reactie:

Om overlast te voorkomen, of tot een minimum te beperken, is de sloop van het tennispark voortvarend opgepakt. Deze sloop is i.v.m. de zomervakantie gestart begin juni 2015 en is (vanwege mechanische problemen ca. 2 weken te laat) afgerond begin augustus 2015. Gedurende de werkzaamheden op deze locatie heeft de gemeente een toezichthouder aangewezen die de sloop begeleidt. Voor de sloopwerkzaamheden is de buurt geïnformeerd over de werkzaamheden en waar eventuele klachten telefonisch te melden bij de toezichthouder. Bij de gemeente/toezichthouder is vervolgens slechts éénmaal een klacht ontvangen inzake stofoverlast. Na deze klacht is het werk stilgelegd en zijn maatregelen getroffen om bij het resterende werk stof te beperken. Overige klachten omtrent trillingen en/of geluid zijn niet bij de gemeente/toezichthouder bekend. Bij de aanleg van de nieuwe woonwijk en voorzieningen ten behoeve van die woonwijk is het gebruikelijk om op voorhand bij omliggende woningen vooropnames uit te voeren om achteraf te kunnen bepalen of er eventuele schade is geleden als gevolg van de aanleg van de weg en overige infrastructurele voorzieningen. Dat zal hier ook gedaan worden. Indien er schade geleden is kan men hiervoor een claim indienen bij de gemeente.

Samenvatting thema 11

Reclamant betwijfeld of het uitgevoerde bodemonderzoek zorgvuldig tot stand is gekomen, gezien de typering van de locatie als 'verdacht'.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.6.

Samenvatting thema 12

Het akoestisch onderzoek blijkt dat een deel van de nieuw te ontwikkelen woningen binnen de milieuzone van het bedrijf aan de Orionpoort 3 liggen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 1.2.

Samenvatting thema 13

In het plan is niet bekend gemaakt hoe er zal worden omgegaan met de opvang van hemelwater.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.8.

Samenvatting thema 14

De verwijdering van het groen op de planlocatie is op onaanvaardbare wijze gebeurd en de maatregelen die de gemeente heeft genomen zijn onvoldoende.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.9.

Samenvatting thema 15

Reclamant betwijfeld of deugdelijk inzichtelijk is gemaakt of dat het verkeer in het plangebied op goede wijze kan worden afgewikkeld en of dat er hierbij geen onveilige situaties ontstaan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.10.

Samenvatting thema 16

Het is niet duidelijk dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er had een exploitatieplan opgesteld moeten worden.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.11.

Samenvatting thema 17

Reclamant is het niet eens met de bouwbepalingen in de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte, bouwpercentage en bouwdiepte van de gronden die grenzen aan de bestaande woningen.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.12.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente voornemens om het plan op punten aan te passen. De reactie op thema's 7.4 en 7.8 vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De overige zienswijzen zijn middels de beantwoording afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 8

Samenvatting thema 1

Reclamant betwist dat er behoefte is aan de maximaal 50 woningen die er middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Volgens de Ladder van duurzame verstedelijking moet eerst bekeken worden of de vraag die er regionaal is, ook regionaal opgelost kan worden. Pas als dat niet kan, kan er gekeken worden naar het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1.

Samenvatting thema 2

De planvorming is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014). Het beleid als vastgelegd in het POL 2014 is belemmerend voor het plan. Daarnaast is de motivatie dat de planlocatie een 'open' stuk is, wat als afronding van de kern dient iets wat betwist wordt. Ook had er van tevoren overleg gepleegd moeten worden met de provincie inzake de planvorming

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.2 en 6.2.

Samenvatting thema 3

Reclamant is van mening dat de wijze waarop het plan is opgezet grote impact heeft op zijn eigen woning en woongenot. Dit gevoel wordt gedeeld door buurtbewoners en hierop is in het voortraject van het plan op verschillende momenten contact is geweest met de gemeente over het plan. Hierbij zijn alternatieven aangedragen samen met de buurtbewoners over hoe het plan verbeterd zou kunnen worden. Deze verbeterpunten zijn niet teruggekomen in het ontwerpplan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 6.4

Samenvatting thema 4

Reclamant vreest een waardedaling van zijn woning als gevolg van het plan, welke mogelijk via een planschadeverzoek worden verhaald bij de gemeente. Daarnaast wordt beargumenteerd dat kosten ten behoeve van planschade in het exploitatieplan moeten worden opgenomen en dat daardoor het plan wellicht niet financieel haalbaar is.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2 voor wat betreft planschade en thema 4.11 voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid en exploitatieplan. Aanvullend hierop kan worden aangegeven dat eventuele kosten voor planschade als risico zijn meegenomen in de financiële afweging. Hierbij is bij besluitvorming dus weldegelijk rekening gehouden. Ook het uitgiftetempo van kavels is afgestemd op de behoefte naar woningen in de komende jaren. Eventueel renteverlies is dus al ingecalculleerd in deze grondexploitatie.

Samenvatting thema 5

Reclamant betwijfelt of het uitgevoerde bodemonderzoek zorgvuldig tot stand is gekomen, en of dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is, welke voor een aanzienlijke kostenpost kan zorgen bij sanering van de grond.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.6.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 9

Samenvatting thema 1

Er wordt verkeersoverlast verwacht doordat het plangebied naast de Steegerakkerweg ook op de Irenestraat wordt ontsloten. Hieraan is in het plan te weinig aandacht besteed. Ook het feit dat er in de bepalingen van het plan bepalingen zijn opgenomen die de realisatie van een bed & breakfast of het huisvesten van arbeidsmigranten mogelijk maakt zorgt voor mogelijk extra verkeersbewegingen in de Irenestraat. Ook geeft reclamant aan dat de gegevens van de Steegerakkerweg dateren uit 2011 waardoor hij twijfelt aan de representativiteit van deze gegevens.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.3. Aanvullend hieraan kan worden aangegeven dat de regels omtrent bed & breakfast en het huisvesten van arbeidsmigranten voortvloeien uit algemeen beleid in de gemeente. Deze regels gelden voor iedere woning in de gemeente. Het college is ten aanzien van de mogelijke extra verkeersbewegingen als gevolg van deze regels van mening dat de toename van verkeer (indien al aanwezig) van dermate kleinschalige aard zal zijn dat een onevenredige toename van overlast niet te verwachten is. Zeker niet gezien de huidige verkeersintensiteit van de Irenestraat in relatie tot de maximale capaciteit van de weg. Zie hiervoor ook thema 2.3. Ten aanzien van de datering van de verkeersgegevens maakt het feit dat gegevens over de verkeersintensiteit zouden dateren uit 2011 niet noodzakelijkerwijs zo dat ze daardoor niet bruikbaar zijn, als er in de tussenperiode zich geen noemenswaardige ontwikkelingen hebben voorgedaan in de omgeving van Grubbenvorst die reden geven om deze cijfers in twijfel te trekken. Van dergelijke omvangrijke ontwikkelingen is sinds 2011 geen sprake geweest.

Samenvatting thema 2

De extra ontsluiting op de Irenestraat zorgt voor extra risico op ongelukken en een beperkte doorstroming op de Irenestraat.

Reactie:

De locatie van de ontsluiting van het plangebied De Comert op de Irenestraat is nu reeds vormgegeven als een kruising. Echter heeft de straat die nu op de Irenestraat uitkomt nu nog een doodlopend karakter waardoor er slechts summier verkeer uitkomt. In de toekomst zal dit een doorgaand karakter krijgen waardoor er meer verkeer op deze kruising zal uitkomen. Echter omdat de kruising nu reeds bestaat zal de situatie omtrent voorrang verlenen, afremmen voor de kruising etc. niet wezenlijk veranderen. Daarbij komt dat de kruising dermate overzichtelijk is dat de verkeersveiligheid niet in het geding zal komen als gevolg van het omzetten van het doodlopende karakter van de weg langs 't Haeren naar een doorgaand karakter.

Samenvatting thema 3

Uit figuur acht van het akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaai blijkt dat de woningen aan de Irenestraat deels binnen de 53dB contour liggen.

Reactie:

Het akoestisch onderzoek wat is uitgevoerd ten aanzien van het wegverkeerslawaai is uitgevoerd om inzichtelijk te maken in hoeverre de nieuw te realiseren woningen zich niet binnen de rode contour van 63dB liggen, waardoor de nieuwe woningen teveel belast zouden

worden. De 53dB contour is een contour waarbij beargumenteerd woningbouw kan worden toegestaan. Bestaande woningen hoeven in dergelijke onderzoeken niet meegenomen te worden omdat dit een reeds bestaande situatie is. Daarnaast zal een eventuele toename van verkeer op de Irenestraat, welke bij thema 2.3 reeds aangegeven is, geen extra belemmering veroorzaken voor de woningen aan de Irenestraat. Dit omdat de Irenestraat in dit akoestisch rekenmodel is gecategoriseerd als een weg met een capaciteit 1500 mvt/pe (zie tabel 3). Zelfs als het totale plangebied van De Comert, welke 300 mvt/pe genereerd via de Irenestraat zou worden ontsloten, dan zou de Irenestraat binnen deze categorie blijven. De 53dB contour zal daardoor niet veranderen. De extra verkeersgeneratie op de Irenestraat als gevolg van De Comert heeft geen gevolgen voor de geluidscontouren op de weg.

Samenvatting thema 4

Reclamant is niet overtuigd van de noodzaak om parkeerplaatsen toe te voegen aan de achterzijde van 't Haeren, aangezien er reeds voldoende parkeergelegenheid is in de omgeving van 't Haeren.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.2.

Samenvatting thema 5

De bepalingen omtrent het vestigen van een bed & breakfast en het huisvesten van arbeidsmigranten kennen een toetsingskader, maar het is onduidelijk wanneer deze voorwaarden worden getoetst. Ook vreest reclamant voor overlast als gevolg van deze mogelijkheden in het plan.

Reactie:

Er zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen ten behoeve van o.a. bed & breakfast accommodaties en huisvesting van arbeidsmigranten. Deze regels komen voort uit gemeente breed beleid, die dergelijke ontwikkeling in de gehele gemeente mogelijk maken. Per geval zal getoetst worden in hoeverre aan de voorwaarden wordt voldaan. Deze afweging vindt plaats op het moment dat er een vergunning voor deze activiteiten wordt aangevraagd. De activiteiten zijn namelijk vergunningplichtig. Bij aanvraag van zo'n vergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan en komen de voorwaarden zoals opgenomen in het plan te pas als toetsingskader.

De veronderstelling dat de mogelijkheden tot vestiging van een bed & breakfast of het huisvesten van arbeidsmigranten in een woning tot overlast zal leiden op de Irenestraat is niet juist. Zoals ook bij thema 9.1 is aangegeven, zijn de mogelijke extra verkeersbewegingen als gevolg van deze regels (indien al aanwezig) van dermate kleinschalige aard zal zijn dat een onevenredige toename van overlast niet te verwachten is.

Samenvatting thema 6

Reclamant vreest een waardedaling van zijn woning als gevolg van het plan, welke mogelijk via een planschadeverzoek worden verhaald bij de gemeente. Daarnaast wordt beargumenteerd dat kosten ten behoeve van planschade in het exploitatieplan moeten worden opgenomen en dat daardoor het plan wellicht niet financieel haalbaar is voor zover dit al het geval is, iets wat niet blijkt uit het plan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 8.4.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 10

Samenvatting thema 1

Reclamant is van mening dat de planvorming niet deugdelijk is onderbouwd, waardoor de beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden. Zo is er geen deugdelijke motivering van de noodzaak van de ontwikkeling van het plan, gezien de grote hoeveelheid te koop staande woningen enerzijds en de demografische ontwikkelingen anderzijds.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2, 4.1 en 6.1.

Samenvatting thema 2

De planvorming is in strijd met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL 2014). Het buitengebied wordt verstedelijkt en een motivatie ontbreekt dat deze planvorming is afgestemd met de provincie Limburg.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.2.

Samenvatting thema 3

Het feit dat is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan is niet acceptabel. Hierdoor is voor omwonenden te onzeker wat verwacht kan worden in het nieuwe plangebied. Er dienen duidelijke kaders te worden aangegeven waar de burgers een houvast aan hebben.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.4. Aanvullend hierop wordt aangegeven dat er weldegelijk kaders worden vastgelegd die een grens bieden aan hetgeen er waar kan worden gerealiseerd.

Samenvatting thema 4

De gemeente heeft volgens reclamant geen oor voor suggesties vanuit de omgeving om het plan te verbeteren. In het voortraject van het plan is er op verschillende momenten contact geweest met de gemeente over het plan. Hierbij zijn alternatieven aangedragen samen met andere buurtgenoten over hoe het plan verbeterd zou kunnen worden. Volgens reclamant is er niks met deze aanbevelingen gedaan.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 6.4.

Samenvatting thema 5

Reclamant vreest een waardedaling van zijn woning als gevolg van het plan, welke mogelijk via een planschadeverzoek worden verhaald bij de gemeente.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is de gemeente voornemens om het plan op punten aan te passen. De reactie op thema 10.3 vormt aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De overige zienswijzen zijn middels de beantwoording afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 11

Samenvatting thema 1

Deel van het plan is gelegen in het buitengebied wat is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014). Dat maakt dat de planvorming in strijd is met het POL 2014. Het agrarische buitengebied wordt verstedelijkt en een motivatie ontbreekt dat deze planvorming is afgestemd met de provincie Limburg.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.2.

Samenvatting thema 2

Er geen deugdelijke motivering van de noodzaak van de ontwikkeling van het plan, gezien de grote hoeveelheid te koop staande woningen enerzijds en de demografische ontwikkelingen in Grubbenvorst en in de regio anderzijds.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2, 4.1 en 6.1.

Samenvatting thema 3

Er is geen motivatie opgenomen over de economische haalbaarheid van het plan. Er had een exploitatieplan moeten worden opgesteld

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 4.11 en 8.4.

Samenvatting thema 4

Reclamant vreest een waardedaling van zijn woning als gevolg van het plan. Het verlies aan uitzicht en toename van inkijk in de tuin van reclamant zorgen voor een waardedaling van de woning van reclamant, welke mogelijk via een planschadeverzoek wordt verhaald bij de gemeente.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2.

Samenvatting thema 5

In het voortraject van het plan is er op verschillende momenten contact geweest met de gemeente over het plan. Hierbij zijn alternatieven aangedragen samen met andere buurtgenoten over hoe het plan verbeterd zou kunnen worden. Bijvoorbeeld het aanbrengen van een groenstrook tussen het plangebied en de bestaande woningen zou volgens reclamant zorgen dat het uitzicht en privacy van de bestaande woningen worden gewaarborgd. De gemeente heeft volgens reclamant niets gedaan met de suggesties vanuit de omgeving om het plan te verbeteren.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 6.4 en 6.5.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Reclamant 12

Samenvatting thema 1

Reclamant 12 heeft in de zienswijzenperiode een pro forma zienswijze ingediend bij de gemeente. Hiermee werd het verzoek gedaan om meer tijd om de gronden van de zienswijze aan te vullen.

De gemeente Horst aan de Maas heeft per brief geïnformeerd dat reclamant tot 1 februari 2016 de tijd krijgt om de gronden van de zienswijze aan te vullen en in te dienen bij de gemeente.

Hier heeft reclamant geen gebruik van gemaakt en daarom kan zijn zienswijze niet in behandeling worden genomen omdat er geen inhoudelijke argumenten in staan omtrent het bestemmingsplan waartegen het is ingediend.

Conclusie

Deze zienswijze heeft inhoudelijk geen argumenten tegen het plan, en leidt daarom niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Reclamant 13

Samenvatting thema 1

Er is geen deugdelijke motivering van de noodzaak van de ontwikkeling van het plan, gezien de grote hoeveelheid te koop staande woningen enerzijds en de demografische ontwikkelingen in Grubbenvorst en in de regio anderzijds.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.1, 3.2, 4.1 en 6.1.

Samenvatting thema 2

In het plan wordt aandacht besteedt aan het parkeren in het plangebied. Daarbij wordt de indruk gewekt dat er aan de achterzijde van 't Haeren extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er is volgens reclamant geen noodzaak voor deze extra parkeerplaatsen, aangezien er voldoende parkeerplaatsen naast 't Haeren liggen die niet volledig gebruikt worden.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.2.

Samenvatting thema 3

Er is volgens reclamant geen noodzaak om het plangebied tweeledig te ontsluiten. Een ontsluiting op de Steegerakkerweg is voldoende. De ontsluiting op de Irenestraat is overbodig en zal alleen maar voor overlast zorgen als gevolg van het toegenomen verkeer vanuit deze ontsluitingsweg.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 2.3.

Samenvatting thema 4

De extra ontsluiting van het plangebied op de Irenestraat heeft een negatieve impact op de verkeersveiligheid op de Irenestraat. Het risico op ongelukken wordt vergroot.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 9.2

Samenvatting thema 5

Als gevolg van het plan vreest reclamant voor het verlies van waarde van de woning. Het waardeverlies als gevolg van de toegenomen inblik en verlies aan privacy wordt mogelijk via een planschadeverzoek verhaald bij de gemeente.

Reactie:

De reactie op dit thema is inhoudelijk gelijk met de reactie op thema 5.2.

Conclusie

Middels bovenstaande beantwoording is antwoord gegeven aan reclamant inzake zijn opmerkingen op de planvorming. De zienswijzen zijn daarmee afgedaan en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben op de volgende punten consequenties gehad voor het wijzigingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In paragraaf 5.2.5 wordt de argumentatie op basis waarvan het gebied tot 'gemengd gebied' wordt bestempeld toegevoegd.
- b. Paragraaf 5.2.5 wordt daarnaast aangepast naar aanleiding van de conclusies uit het uitgevoerde aanvullende onderzoek. Dit onderzoek (B02 14231701N) wordt tevens als bijlage opgenomen bij het vast te stellen plan.

Wijzigingen in de regels

- a. Er wordt een groenbestemming toegevoegd in de regels.
- b. Binnen de bestemming Woongebied wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor een deel van de bestemming. Deze voorwaardelijke bepaling houdt in dat deze gronden (die worden aangeduid) pas bebouwd kunnen worden als de grondwal met scherm zijn gerealiseerd.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. De grondwal op de verbeelding wordt aangeduid met een groenbestemming.
- b. Een deel van de bestemming Woongebied wordt aangeduid met een aanduiding inzake de voorwaardelijke bepaling.
- c. De voorziening voor waterinfiltratie, en de grondwal aansluitend op dit gebied, krijgt op de verbeelding van het bestemmingsplan een groenbestemming, om de functie van dit deel van het plangebied beter te borgen.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In paragraaf 4.1 staat aangegeven dat het zuidoostelijke deel van deelgebied C op latere termijn wordt ontwikkeld, dit moet het zuidwestelijke deel zijn.

Wijzigingen in de regels

- a. N.v.t.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. N.v.t.

III CONCLUSIE

Op grond van hoofdstuk I wordt voorgesteld om naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen (nummers 1, 4, 5, 6, 7 en 10) op het ontwerpbestemmingsplan De Comert het plan aan te passen op de punten zoals in hoofdstuk II onder A aangegeven.

Daarnaast wordt voorgesteld het plan naar aanleiding van ambtelijke overleggen aan te passen conform de wijzigingen die in hoofdstuk II onder B worden opgesomd.