



Raadsvoorstel

onderwerp rv vaststelling bestemmingsplan Bommelstraat 2 te Horst

datum raad	20 december 2022	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2022.136	clustermanager	
agendapunt	5	behandeld door	

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan "Bommelstraat 2 te Horst" met planidentificatie NL.IMRO.1507.HOBEMMELST2-BPV1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

In het Masterplan Wonen 2021-2025 is het doel geformuleerd om meer balans te krijgen op de woningmarkt. Het woningbouwplan aan de Bommelstraat draagt bij aan de geformuleerde ambitie om 1.000 woningen te vergunnen tot en met 2025.

In het kader van Horst-West en de toegezegde provinciale subsidie vanuit KLC, zijn een aantal locaties verkend om de beoogde opwaardering en doorontwikkeling van Horst-West te kunnen starten. Doelstelling is het realiseren van 54 nieuwe sociale huurwoningen. De uitvoering dient vóór 1 januari 2023 gestart te zijn. De locatie waar dit bestemmingsplan voor geldt is een van de beoogde locaties. Er kunnen op deze locatie 24 sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Van 16 september 2022 tot en met 27 oktober 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling ter inzage gelegen. Het plan kan nu ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

vervolg raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Goed wonen voor iedereen. Met dit plan worden huurwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad binnen de gemeente Horst aan de Maas.

Argumenten

1.1 Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen

Het ontwerp bestemmingsplan "Bemmelstraat 2 te Horst" heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

De zienswijze van 25 oktober 2022, ingekomen op 26 oktober 2022. De zienswijze is derhalve ontvankelijk. Hieronder treft u een samenvatting van de gronden en de beantwoording daarvan aan:

- 1. De voorgenomen bouwhoogte gaat van 6 meter nu naar 12 meter in het nieuwe bestemmingsplan;*
Door de gemeente is stedenbouwkundig gemotiveerd in hoofdstuk 4.2 dat de hoogte inderdaad afwijkt van de mogelijkheden in het bestemmingsplan Peelkernen, maar dat de bebouwing qua hoogte en opbouw in grote mate aansluit bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. Qua bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij de recente bestemmingsplannen voor woningbouw binnen de gemeente Horst aan de Maas.
- 2. De verkeerssituatie wijzigt, de verkeersintensiteit neemt in de Bemmelstraat toe, parkeerdruk neemt toe;*
Door de komst van de appartementen neemt het aantal vervoersbewegingen marginaal toe, echter zal dit niet te ondervinden zijn aan de Bemmelstraat, daar de ontsluiting plaats vindt via de bestaande parkeerplaats en de Nieuwstraat. Waar nu ook al de ontsluiting plaats vindt. Daarnaast wordt evt. parkeerdruk ondervangen door met in achtneming van de parkeer nota gebruik te maken van parkeerplaatsen in de directe omgeving.
- 3. Er wordt geluidsoverlast verwacht als gevolg van de toename van verkeer en de bergingen behorende bij het complex;*
Momenteel is de toename in geluidsbelasting onderzocht op basis van 23 woningen in plaats van 24. Deze is acceptabel en valt binnen de normen. De extra woning die niet in het onderzoek is meegenomen zal niet leiden tot een significante toename.
Het meeste geluid wordt als gevolg van de bergingen verwacht. Echter deze zijn in pandig en hebben geen geluidsuitstraling naar buiten.
- 4. In het bestemmingsplan is onvoldoende aangetoond dat (huur-) appartementen nodig zijn;*
Er is een ladderonderbouwing opgesteld, opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, hierin wordt het volgende gesteld: De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, zeker voor de doelgroep sociale huur, evenals doelgroepen als starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens. Gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief op gemeenteniveau behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen. Daarnaast heeft ook in Horst een woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden. Dit heeft aangetoond dat er een flinke behoefte is aan sociale huurwoningen.
- 5. Veel onderzoeken met open eindjes (archeologie, asbest en ecologie)*
Deze onderzoeken worden opgepakt of zijn in uitvoering. Derhalve zijn in de planregels nadere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om dit juridisch te borgen.

De zienswijze is op basis van bovenstaande aangevoerde gronden ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

vervolg raadsvoorstel

Door het voeren van het omgevingsdialoog en de persoonlijke gesprekken met omwonenden zijn daarnaast ook aanpassingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan wensen van omwonenden.

1.2 Het plan kent wijzigingen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan

Vergeleken met het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen zijn richting de vaststelling enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit heeft met name betrekking op de verbeelding, waarbij de grenzen van het bouwvlak zijn verschoven om zo tegemoet te komen aan reacties van omwonenden gedurende de omgevingsdialoog.

2.1 Het plan maakt deel uit van het plan om van Horst-West een meer gevarieerde wijk te maken

Voor het Horst-West project wordt de locatie aan de Bommelstraat verkocht aan Wonen Limburg, die daar 23 sociale huurappartementen gaat realiseren. Het is één van de locaties verspreid over Horst waar sociale huurwoningen worden toegevoegd. Met als doel om op den duur, als er voldoende huurwoningen zijn bijgekomen, het aantal oude sociale huurwoningen in de drie wijken in Horst-West te kunnen verminderen en daarmee de sociale structuur te verbeteren. Op die manier worden meer gevarieerde wijken in heel Horst gecreëerd en zorgen we ervoor dat iedereen in Horst prettig kan wonen en dat Horst-West voorbereid is op de toekomst. De Provincie Limburg heeft toegezegd hier met KLC (Kwaliteit Limburgse Centra) gelden 1 miljoen euro aan bij te dragen.

2.2 Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Aan een ruimtelijke ontwikkeling kan worden meegewerkt wanneer kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor worden in de toelichting van het bestemmingsplan de beleidsmatige en milieu-hygiënische haalbaarheid aangetoond.

Flora en Fauna

Voor wat betreft het aspect flora en fauna valt nog op te merken dat voor de gierzwaluwen en dwergvleermuizen mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden. Alvorens gesloopt kan worden, dienen deze maatregelen voltooid te zijn.

Asbest

Er kan nog geen aanvang worden gemaakt met het saneren van de asbest in het gebouw. Dit in verband met de vondst van een kraamkamer van de vleermuizen. Dit betekent dat er aanvullende mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Daarnaast dient er bij de omgevingsdienst een aanvullende ontheffing aangevraagd moet worden. Na verlening van de ontheffing kan de sanering verder worden opgepakt en afgerond.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren wordt niet voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Horst aan de Maas, maar in een eerder stadium heeft het college (besluit 25 oktober 2021) aangegeven dat voldaan kan worden door gebruik te maken van de parkeerplaatsen aan de voorzijde (Bommelstraat).

Archeologie

Gezien de archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan in het bebouwde deel van het plangebied, waar ook het nieuwe appartementencomplex wordt gerealiseerd, het beste worden uitgevoerd in de vorm van een opgraving - variant

vervolg raadsvoorstel

archeologische begeleiding. Aangezien het bebouwde deel van het plangebied, in verband met aanwezige constructies, niet door middel van een proefsleuvenonderzoek kan worden onderzocht is de meest geschikte onderzoeksmethode een opgraving, variant archeologische begeleiding. In eerste instantie is het advies dit te doen bij de ondergrondse sloop van de huidige funderingen. Hierna dient dan gekeken te worden of de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw ook archeologisch onderzocht moet worden. Door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" levert dit aspect geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingplan. Tegen de tijd dat het bestemmingsplan in werking is getreden, zijn de benodigde onderzoeken afgerond en de resultaten bekend.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

De gronden die nu in ontwikkeling zijn, zijn volledig in eigendom van de gemeente. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Met de ontwikkelaar Wonen Limburg zijn verdere afspraken gemaakt met betrekking tot de overdracht van de gronden.

Kanttekeningen

Ten behoeve van de KLC (Kwaliteit Limburgse Centra) subsidie dient de uitvoering van het project uiterlijk 1 januari 2023 te zijn gestart. Dit betekent dat het bestemmingsplan vóór 1 januari 2023 moet worden vastgesteld om de subsidie veilig te stellen.

Financiële consequenties

Dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan kent nog geen financiële consequenties. Onderstaand wordt kort geschetst wat in de nabije toekomst gaat spelen.

Grondexploitatie Bemmelstraat

De voorlopige grondexploitatie gaat uit van een tekort van ca. € 540.000 tot € 685.000. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de aankoopwaarde van het pand, de sloopkosten en eventuele sanering van het pand/bodem, het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied rondom de kavel en de aansluiting op de Bemmelstraat en verder de gebruikelijke kosten voor planschade, interne afdrachten, planontwikkelingskosten en toezicht en een post onvoorzien. De opbrengst uit de kaververkoop is ook ingerekend.

Met name de sloop- en eventuele saneringskosten brengen nog een grote mate van onzekerheid met zich mee. Deels omdat er nog geen onderzoek naar de aanwezigheid van asbest is uitgevoerd, maar vooral ook omdat de planuitwerking nog niet zover is dat de afstemming tussen sloopwerk en herbouwen al helder is. Nu is uitgegaan van volledige sloop van pand en omgeving, maar wellicht kunnen delen behouden blijven die voor de toekomstige situatie ook noodzakelijk zijn. Dat is onderdeel van de volgende stappen die nog gezet moeten worden. Zoals gezegd is hier het "worst-case" scenario doorgerekend.

KLC-aanvraag en gemeentelijke middelen

De aanvraag voor de provinciale subsidie gaat uit van een bedrag van € 1 miljoen, een bedrag dat ook is toegezegd door de provincie. In de gemeentelijke begroting zijn middelen ad € 1,8 miljoen opgenomen voor Horst-West, waar locatie de Bemmelstraat onderdeel van uitmaakt. Samen dus een bedrag van € 2,8 miljoen voor de herontwikkeling van meerdere locaties om 54 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren én fysieke ingrepen in de Horst-West-wijken te kunnen doen.

Voor het tekort op deze locatie wordt een beroep op een deel van die middelen gedaan, om het tekort af te

vervolg raadsvoorstel

dekken. Dit tekort is vooralsnog hoger dan vooraf verkend, maar de verwachting is dat dit bij verdere uitwerking zal dalen.

Vervolgtraject / communicatie

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende deze beroepstermijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,

drs. R.F.I. Palmen

De secretaris,

mr. L.M.C. Beckers

vervolg raadsvoorstel

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan Bommelstraat 2 te Horst
2. Planregels bestemmingsplan Bommelstraat 2 te Horst
3. Verbeelding bestemmingsplan Bommelstraat 2 te Horst
4. Bijlagen bestemmingsplan Bommelstraat 2 te Horst
5. Zienswijze Achmea Rechtsbijstand 25 oktober 2022

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2022.136.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 november 2022,
gemeentebladnummer 2022.136;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

De raad overeenkomstig bijgevoegd raadsvoorstel en concept raadsbesluit voor te stellen om:

1. In te stemmen met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan "Bemmelstraat 2 te Horst" met planidentificatie NL.IMRO.1507.HOBEMMELST2-BPV1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 december 2022.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



drs. R.F.I. Palmén

De griffier,



mr. R.J.M. Poels

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan 'Bemmelstraat 2 te Horst'

Nota van zienswijzen

Team Omgeving

INLEIDING

Het bestemmingsplan “Bemmelstraat 2 te Horst” met IMRO-identificatie NL.IMRO.1507. HOBEMMELST2-BPO1 betreft een woningbouwontwikkeling aan de Bemmelstraat 2 te Horst. Het plangebied is hierbij gelegen in de kern Horst. Het beoogde woningbouwplan omvat de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van een nieuw gebouw met 24 appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met ingang van 16 september 2022. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 24 oktober 2022.

Van deze mogelijkheid van zienswijze is 1 keer gebruik gemaakt. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, (in cursief) beantwoord (deel I). Per 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 na zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tenslotte is de zienswijze anoniem toegevoegd aan de bijlage van dit rapport.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de volgende punten.

1. De voorgenomen bouwhoogte gaat van 6 meter nu naar 12 meter in het nieuwe bestemmingsplan;
2. De verkeerssituatie wijzigt, de verkeersintensiteit neemt in de Bommelstraat toe, parkeerdruk neemt toe;
3. Er wordt geluidsoverlast verwacht als gevolg van de toename van verkeer en de bergingen behorende bij het complex;
4. In het bestemmingsplan is onvoldoende aangetoond dat (huur-) appartementen nodig zijn;
5. Veel onderzoeken met open eindjes (archeologie, asbest en ecologie)

Reactie gemeente:

1. Door de gemeente is stedenbouwkundig gemotiveerd in hoofdstuk 4.2 dat de hoogte inderdaad afwijkt van de mogelijkheden in het bestemmingsplan Peelkernen, maar dat de bebouwing qua hoogte en opbouw in grote mate aansluit bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. Qua bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij de recente bestemmingsplannen voor woningbouw binnen de gemeente Horst aan de Maas.
2. Door de komst van de appartementen neemt het aantal vervoersbewegingen marginaal toe, echter zal dit niet te ondervinden zijn aan de Bommelstraat, daar de ontsluiting plaats vindt via de bestaande parkeerplaats en de Nieuwstraat. Waar nu ook al de ontsluiting plaats vindt. Daarnaast wordt evt. parkeerdruk ondervangen door met in achtname van de parkeer nota gebruik te maken van parkeerplaatsen in de directe omgeving. Momenteel is de toename in geluidsbelasting onderzocht op basis van 23 woningen in plaats van 24. Deze is acceptabel en valt binnen de normen. De extra woning die niet in het onderzoek is meegenomen zal niet leiden tot een significante toename.
3. Het meeste geluid wordt als gevolg van de bergingen verwacht. Echter deze zijn in pandig en hebben geen geluidsuitstraling naar buiten.
4. Er is een ladderonderbouwing opgesteld, opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan, hierin wordt het volgende gesteld: De woningbehoefte in de huidige markt is enorm, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, zeker voor de doelgroep sociale huur, evenals doelgroepen als starters, ouderen en andere kleinschalige huishoudens. Gelet op de huidige krapte op de

woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief op gemeenteniveau behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen. Daarnaast heeft ook in Horst een woonbehoefte onderzoek plaatsgevonden. Dit heeft aangetoond dat er een flinke behoefte is aan sociale huurwoningen.

5. Deze onderzoeken worden opgepakt of zijn in uitvoering. Derhalve zijn in de planregels nadere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om dit juridisch te borgen.

Conclusie

De zienswijze is voor de aangevoerde gronden ongegrond en geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

II SAMENVATTEND OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijze heeft geen consequenties gehad voor de regels, toelichting of verbeelding van het bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen.

B. Ambtshalve wijzigingen

- aanpassen bouwvlak op de verbeelding richting bestaande bouwgrens.