

gemeente

HORST
A/D
MAAS



18-0003181

Bestemmingsplan “Kerkeveld – P2, Horst”

NL.IMRO.1507.HOKERKEVELDP2-BPO1

Zienswijzenrapport

Team Omgeving
Januari 2018

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied Kerkeveld – P2 - Herstraat Horst. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en binnen het centrumgebied van de kern Horst en ligt ingeklemd tussen de Herstraat aan de westkant en parkeerplaats Kerkeveld (P2) aan de oostkant te Horst, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie D, nrs. 5134, 5293, 5405, 5291, 5455, 5456, 5417, 5419 en plaatselijk bekend als Herstraat 36-48 te Horst. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2631 m².

Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het mogelijk maken van de realisatie van 18 appartementen, een half verdiepte parkeergarage met 18 parkeerplaatsen en 18 bergingen en een gezamenlijk keuken/huiskamer.

De gronden van het aan de orde zijnde plangebied vallen nu nog onder het bestemmingsplan 'Horst Centrum' en zijn bestemd als 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Waarde-Archeologie 2'. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 4 juni 2013.

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 17 november 2017. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 28 december 2017.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging zijn zienswijzen ingediend door:

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Horst	22-12-2017
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Horst	24-12-2017
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Horst	27-12-2017

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de personen genoemd onder 1, 2 en 3 zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen 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 staat in de conclusie (deel III) het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan. In deel IV is nog een integraal overzicht opgenomen van alle ingediende zienswijzen.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Samenvatting thema 1

Reclamant is van mening dat de hoogte van het te bouwen appartementencomplex te hoog is en de afstand tot de nabijgelegen woningen onacceptabel is (niet passend in een plattelandskern)

Reactie:

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Horst centrum" dat in 2013 is vastgesteld en heeft overwegend de bestemming "gemengd".

Het bestemmingsplan "Horst centrum" voorziet voor woningen in de omgeving van het plangebied in een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12,00 en 16,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de aangeduide hoogten als maximum gelden. Het plan voorziet voor het nieuwe appartementen complex in een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 10 respectievelijk 14 meter en voor het gebouw voor de gezamenlijke keuken/huiskamer een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 respectievelijk 9 meter. Het plan betreft derhalve een ontwikkeling die – gelet op haar ruimtelijke aard, omvang en invloed – niet afwijkt van geboden mogelijkheden elders binnen de gemeente en de ruimtelijk-functionele mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan ter plaatse nu al mogelijk maakt.

Er zijn in de gemeente Horst aan de Maas meerdere locaties aan te wijzen waar appartementen van 14 meter of hoger gerealiseerd zijn. Ook zijn er meerdere locaties aan te wijzen waar de afstand van appartementen tot de tuinen van omliggende woningen gelegen is tussen 20 en 35 m of nog dichterbij. Te denken valt hierbij onder andere aan de appartementen op de Groenewoudstraat, het appartementencomplex op de Doolgaardstraat én de Zumpel in Grubbenvorst.

Wij zijn van mening dat het appartementencomplex in de omgeving van het plangebied past. Bij de keuze voor de maximale bouwhoogte voor het appartementencomplex is rekening gehouden met de feitelijke hoogte van de woningen in de nabijheid van het plangebied. Gelet hierop zien wij geen grond om de bouwhoogte van het appartementencomplex aan te passen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 2

Reclamant is van mening dat er een onaanvaardbare aantasting van privacy ontstaat en door de verlichting in de galerij, vreest reclamant dat het nooit meer donker zal zijn in de avond en de nacht.

Reactie:

De appartementen worden gelegen in het centrum van Horst. De aard van deze omgeving brengt met zich mee dat sprake is van een dichte bebouwing en intensieve bewoning. De gronden van aantasting van privacy en hinder moeten tegen deze achtergrond worden beoordeeld.

De afstanden tussen de appartementen en de nabijgelegen woningen (hoofdgebouwen) liggen tussen de 20 en 35 meter. Dat zijn afstanden tussen woningen in een centrum stedelijk milieu die volkomen normaal zijn in Nederland en ook in Horst aan de Maas wel vaker voorkomen (zie onze reactie op thema 1 hierboven). Daarnaast is er sprake van een zogenaamde 'achterkant-achterkant-situatie', hetgeen wil zeggen dat de achterkant van de appartementen (waar geen hoofdverblijfsruimten zijn) is gericht naar de achterkant van de omringende woningen. Voor een onaanvaardbare aantasting van privacy bij belendende percelen hoeft dan ook niet gevreesd te worden.

Daarbij wijzen wij op het volgende. Uit het bepaalde in het artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek volgt dat binnen twee meter van de erfgrans geen ramen, deuren en balkons mogen worden gerealiseerd die uitzicht geven op de percelen van anderen. Hiermee is gewaarborgd dat (toekomstige) woningen geen ramen en deuren met uitzicht op de woningen en tuinen van anderen zullen hebben. Dit artikel staat er niet aan in de weg dat op de bovenverdiepingen van het hoofdgebouw ramen of balkons met uitzicht op de percelen van anderen worden gerealiseerd. In onderhavig geval is de afstand tot de woningen van appellant 20 tot 35 meter. Mede om deze reden kan er, mede gelet op de aard van de omgeving, geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy van reclamant.

Voorts is door de initiatiefnemer bij de indeling van het appartementencomplex maximaal rekening gehouden met de privacy van omwonenden waardoor de privacy van appellant niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

In het kader van veiligheid, vluchtroutes en inbraakpreventie is op grond van het Bouwbesluit verlichting voorgeschreven in de galerij van het appartementencomplex. Deze verlichting kan echter minimaal zijn (1 lux) waardoor nauwelijks tot geen overlast ervaren zal worden door reclamant.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 3 en 4

Reclamant betreurt het dat de voormalige werkplaats gesloopt zal worden. Reclamant denkt dat om financiële redenen de oude werkplaats wordt gesloopt. Ook vindt reclamant het teleurstellend dat in steeds andere plannenzijn knelpunten niet zijn aangepast.

Reactie:

De oude werkplaats is weliswaar een oud gebouw maar het gebouw betreft geen gebouw met een monumentale waarde. Gebouwen kunnen beschermd worden om hun nationale cultuurhistorische waarde. Een gemeente kan besluiten een bijzonder pand op de **gemeentelijke monumentenlijst** te zetten. Behouden van dit pand is echter niet af te dwingen omdat er geen sprake is van een beschermd rijksmonument of een gemeentelijk monument.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 5

Reclamant betreurt het dat het appartementencomplex niet meer bedoeld is voor de specifieke doelgroep (woon-zorg concept voor ouderen) maar voor reguliere woningbouw (hoger huursegment).

Reactie:

Het is niet de intentie om een verzorgingstehuis te realiseren maar reguliere appartementen waar de zorgcomponent aanwezig is. Het betreft een appartementencomplex dat geschikt wordt gemaakt voor senioren en waar op alle niveau's (nul treden) rekening wordt gehouden met het kunnen leveren van zorg. De ruimtes zijn hier op ontworpen. Er wordt een ziekenhuislift in het complex opgenomen en er worden ruimtes gereserveerd waar een zorgverlener kan intrekken. Daarnaast zijn er ruimtes ontwikkelt waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten in een zeer ruime centraal gelegen hal, een gezamenlijke woonkamer – keuken en een gezamenlijke activiteitenruimte. Het woonhuis welke is gelegen aan de Herstraat 42a wordt gekoppeld aan het project zodat hier mogelijk een zorgechtpaar kan gaan wonen om 24/7 zorg te kunnen leveren. In het kader van scheiden van wonen en zorg geeft initiatiefnemer antwoord op de vraag om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Er wordt dan ook niet afgeweken van het eerder bedoelde concept.

De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft geen consequenties voor het plan.

Reclamant 2

Samenvatting thema 1

Reclamant is van mening dat de aangedragen oplossingen in de toelichting om zijn privacy te waarborgen en om voor hen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, niet goed zijn geborgd in het bestemmingsplan. Hij vraagt om deze aspecten (uitvoering landschapsplan, plaatsen erfafscheidingen, toepassing melkglas in bepaalde gevels) te reguleren in de regels van het bestemmingsplan en op te nemen als voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

Er is vanuit de gemeente geen verplichting tot het realiseren van een landschappelijke inpassing of een tuinplan binnen de bebouwde kom. Het is aan de initiatiefnemer om in samenspraak met de burens de perceelafscheiding te regelen. Ook de tuininrichting kan in goed overleg met de burens worden besproken, daarmee de bepalingen uit het burgerlijk recht over afstanden voor bomen in acht nemende. Met name de positie en het type boom is hierbij van belang, om enerzijds de privacy van de omwonenden zoveel als mogelijk te waarborgen en anderzijds om schaduw of andere overlast van toekomstige bomen te beperken. Initiatiefnemer heeft aangegeven voor wat betreft de inrichting van de tuin met de omwonenden in overleg te gaan om samen tot een gedragen tuinplan te komen. In een privaatrechtelijke overeenkomst met omwonenden kan dit tuinplan geborgd worden. Wij zijn van mening dat dit privaatrechtelijke afspraken betreft die onderling tussen reclamant en initiatiefnemer geregeld kunnen worden.

Voor de toepassing van melkglas in bepaalde gevels is van belang dat voldaan wordt aan de regels uit het Bouwbesluit. Daarnaast zal aan de bepalingen uit het burgerlijk wetboek ten aanzien van buurpercelen voldaan moeten worden. In verband met de uiteindelijke invulling is onderlinge afstemming tussen burens gebruikelijk. Het toepassen van melkglas in bepaalde gevels is ook met onderlinge afspraken te regelen.

De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft geen consequenties voor het plan.

Reclamant 3

Samenvatting thema 1

Reclamant geeft aan zorgen te hebben over de last die ze zullen gaan ondervinden van het appartementencomplex. Reclamant vreest onder andere een waardedaling van de woning.

Reactie:

Het is de vraag of een waardedaling van de woning door het initiatief aan de orde is. Als reclamant van mening is dat sprake is van waardedaling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, welke een regeling kent met betrekking tot tegemoetkoming in planschade.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 2

Reclamant vreest geluidsoverlast en overlast door uitlaatgassen door de geplande inrit met 2 deuren naast zijn tuin.

Reactie:

Het openen en sluiten van de deuren zal op elektronische wijze plaatsvinden, waardoor sprake is van minimale overlast. Omdat het parkeren half ondergronds en niet bovengronds plaatsvindt, is de overlast van vertrekkende en aankomende auto's tot een minimum beperkt.

Het van het appartementencomplex te verwachten geluid als gevolg van de automatische garagedeuren en van het verkeer van en naar dit complex, mede gelet op de afstand tot de omliggende woningen (waaronder de woning van reclamant), zal niet leiden tot een overschrijding van het ter plaatse aanwezige referentieniveau van het omgevingsgeluid. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt namelijk het volgende.

Voor zover het appartementencomplex moet worden aangemerkt als een inrichting op grond van de Wet milieubeheer, waarop het Activiteitenbesluit van toepassing is, dient voldaan te worden aan de geluidgrenswaarden van dat Besluit. Een globale akoestische beschouwing van de te verwachten activiteiten/installaties binnen het complex en de effecten daarvan op omliggende geluidgevoelige objecten (woningen van derden) maakt duidelijk dat ruimschoots aan de eventueel van toepassing zijnde geluidnorm (45 - 40 - 35 dB(A) tijdens resp. dag-, avond en nachtperiode) wordt voldaan. Voor geluidsoverlast ter plaatse van de woning Herstraat 50 hoeft dan ook niet te worden gevreesd. Voor de duidelijkheid, niet de tuin maar het woonhuis van reclamanten is in deze situatie het te beschermen object. De tuin wordt immers niet als geluidgevoelig object aangemerkt.

Ten aanzien van de overlast van uitlaatgassen is het volgende van belang. Gelet op het gemiddeld aantal te verwachten verkeerbewegingen met personenauto's van en naar het appartementencomplex (schatting: maximaal 4 voertuigbewegingen per appartement per dag = 72 bewegingen/dag) en gelet op de afstand van de inrit tot de woning van reclamant, is overlast als gevolg van uitlaatgassen niet te verwachten. Uit een berekening met de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten 72 voertuigbewegingen m.b.t. de emissies van NOx en fijn stof

(PM10) niet zullen leiden tot een in betekenende mate bijdrage aan het achtergrondniveau, en er derhalve ook geen reden is om het project om deze gronden te weigeren.

De ingebrachte zienswijze geeft geen reden om het project te weigeren of aan te passen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 3

Reclamant vreest het inleveren van toetreding van daglicht en het inleveren van gevoel van openheid.

Reactie:

Met een bezonningsplan, dat is besproken met de omwonenden, is aangetoond dat er geen probleem met bezonning en daglicht zal ontstaan op het perceel van reclamant. Deze zijn met andere woorden acceptabel. Om toch tegemoet te komen aan de vraag van reclamant om meer daglicht, wil initiatiefnemer de dennenboom in de tuin van Herstraat 48 kappen. Hierdoor zal er bij reclamant beduidend meer daglicht in de tuin en op hun zonnepanelen vallen. Ook de notenboom in de tuin van Herstraat 48 zal gekapt moeten gaan worden om de inrit naar de stallingsgarage te kunnen realiseren. Ook hierdoor zal er meer daglicht in de tuin gaan vallen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 4

Reclamant vreest dat door het verdwijnen van diverse bomen, er tevens veel groen verdwijnt en dat ook de buffer voor de verkeersoverlast van het parkeerterrein verdwijnt. Ook verdwijnt hiermee onderdak voor vele vogels, eekhoorns en andere dieren.

Reactie:

Het is niet te voorkomen dat enkele bomen verdwijnen om het plan te kunnen realiseren. De bestaande bomen betreffen geen behoudenswaardige (monumentale) bomen. Ze zijn niet opgenomen op de bomenlijst van de gemeente. Hiervoor is het niet nodig om een kapvergunning aan te vragen en kunnen de bomen, de zorgplicht vanuit de wet natuurbescherming in acht nemende, worden gekapt. In het flora- en faunaonderzoek is hier op ingegaan. In het kader van wet natuurbescherming dient het kappen van bomen te worden uitgevoerd voordat het broedseizoen begint.

Na realisatie van het plan wordt samen met de omwonenden een landschapsplan opgesteld en uitgevoerd, waardoor het gebied weer met groen wordt ingepast.

Voor wat betreft de buffer voor de verkeersoverlast van het parkeerterrein merken wij het volgende op. De grond waar reclamant op doelt, direct grenzend aan de achterzijde van zijn tuin, valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Feitelijk hoeven we hier dan ook niet op in te gaan. Wel wijzen wij erop dat de geldende bestemming van dit perceel de bestemming "Gemengd" betreft. Binnen deze bestemming is geen verplichting tot groeninpassing van een parkeerterrein opgenomen. Het is dus nu al mogelijk om de groenaanplant te verwijderen ten behoeve van parkeerplaatsen.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 5

Reclamant vreest dat de privacy minder wordt door mogelijke inkijk in tuin en woning vanuit de appartementen.

Reactie:

Zie hiervoor onze reactie op thema 2 van reclamant 1.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 6

Bij Reclamant bestaat onzekerheid over een mogelijke aankoop van een strook grond naast de rechterkant van hun woning voor een vrije achterom van initiatiefnemer.

Reactie:

Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen initiatiefnemer en reclamant. Wij nemen een en ander dan ook ter kennisgeving aan.

De zienswijze is ongegrond.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft geen consequenties voor het plan.

II OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

A. Wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geen consequenties gehad voor het bestemmingsplan.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de geen wijzigingen voorgesteld.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld om de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Kerkeveld – P2, Horst" te beantwoorden conform de beantwoording in hoofdstuk I.