

Raadsvoorstel

onderwerp RV Bestemmingsplan Venloseweg 22-24 Horst - vaststelling

datum raad	2 juli 2024	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2024.046	clustermanager	R. Blommers
agendapunt	4	behandeld door	

Voorstel

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de beantwoording daarvan in de bijgevoegde nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Venloseweg 22-24 te Horst' met IMRO-code NL.IMRO.1507.HOVENLOSEWEG22-BPV1 gewijzigd vast te stellen;
3. De afdracht mobiliteitsfonds te storten in de Reserve mobiliteitsfonds;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer wenst op een locatie plaatselijk bekend Venloseweg 22-24 te Horst een herontwikkeling door te voeren. De ontwikkeling betreft het saneren van een locatie met bedrijfspanden en de herontwikkeling van de locatie met woningen en een binnenterrein met parkeerplaatsen en een kleinschalig ingericht verblijfspark.

Het voornemen is niet passend binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en dient daarom herzien te worden.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwe planologisch juridische basis voor het initiatief. Te weten het herzien van de vigerende bestemming "Bedrijven" in de bestemming "Wonen". De nieuwe invulling levert een forse verbetering op van de leefkwaliteit in de omgeving door het saneren van het huidige bedrijf en daarbij behorende gronden. Het plan levert daarnaast een gewenste en passende invulling op het woningaanbod en voorziet in de vraag van Horst aan de Maas.

vervolg raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Goed wonen voor iedereen. Met dit plan wordt een milieukundig knelpunt (bedrijf) wegbestemd en worden woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze ingediend en leidt tot een gewijzigde vaststelling.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 1 februari 2024). Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen van de provincie Limburg.

Deze zienswijze is deels gegrond, daar het er op toeziet dat de in het plan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bestaande gebouwen wordt aangescherpt. Dit is vervolgens in overleg met de Provincie Limburg gebeurt. De samenvatting van de zienswijze, reactie en voorgestelde aanpassing is terug te vinden in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Daarnaast zijn er geen ambtelijke aanpassingen noodzakelijk, het plan dient door de voorgestelde aanpassingen wel gewijzigd te worden vastgesteld.

2.1 De toekomstige bestemming kent een verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Na het wijzigen van de aanwezige bedrijfsbestemming, krijgt het plangebied een woonbestemming. De nu negatieve uitstraling van het plangebied, wordt daarmee passend in de directe omgeving. Dit past ook in de rij van ontwikkelingen waarbij de diverse bedrijfsbestemmingen aan dit deel van de Venloseweg zijn herbestemd tot een woonbestemming. Dit plan voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en vervolgens zal er nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een appartementengebouw, waarin 29 appartementen worden gerealiseerd.

Doelgroepenverordening

Met het vaststellen van de doelgroepenverordening door uw raad in december 2022 wordt een juiste verdeling van woonsegmenten gewaarborgd waarin 2/3 van het totale aanbod in de betaalbare categorie valt. De uitgangspunten/eisen vanuit de doelgroepenverordening zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het appartementencomplex bestaat uit 29 appartementen en wordt voorzien van een lift, waardoor alle appartementen als nultredenappartementen/levensloopbestendig (dus zónder drempels en alle kamers op dezelfde verdieping) geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Ze krijgen een woonkamer/keuken, 1 of 2 slaapkamers, badruimte met toilet, een technische ruimte en een balkon.

De 29 appartementen, bestaan uit :

- 9 appartementen voor sociale huur (30%);
- 9 appartementen voor vrije sector huur (30%);
- en 11 koopwoningen (40%).

Meer specifiek en bevestigd door de ontwikkelaar komt dit neer op 30% sociale huur, 5% koop tot € 280.000, 32% koop tot € 355.000 of huur tot € 1.000 en 33% nader in te vullen.

vervolg raadsvoorstel

Regionale afstemming

Het plan is op 22 januari 2024 regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

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

In het bestemmingsplan zijn na uitvoering van de quickscan, in afwachting van de nadere onderzoeken een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit ten aanzien van slopen en ten aanzien van bouwen. Voordat gesloopt en gebouwd gaat worden, dient uit de onderzoeken naar voren te komen of er aanvullende maatregelen nodig zijn.

Geluid

Voor het onderdeel geluid zijn er de woningen aan de zijde van de Venloseweg met een hogere geluidswaarde op de gevel. Door deze woningen bij de vergunningaanvraag te toetsen op geluidswerende maatregelen in de gevel, wordt deze beperking opgeheven. Hiervoor heeft het college bij het ontwerp bestemmingsplan een apart besluit ten aanzien van een Hogere Grenswaarde genomen.

Verkeer en Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten middels een uitritconstructie op de Venloseweg, waarbij de doorgang een minimale breedte van 4,80 meter krijgt.

Voor wat betreft parkeren wordt niet voldaan aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Horst aan de Maas, de parkeernorm wordt niet gehaald, er kunnen maar 50 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de overige 3 parkeerplaatsen kunnen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gezocht. Deze dienen middels het mobiliteitsfonds te worden gecompenseerd. Dit is meegenomen in de anterieure overeenkomst.

Archeologie

Gezien de archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. De onderzoeksresultaten zijn nog niet bekend. Door het opnemen van een dubbelbestemming "Waarde- Archeologie" levert dit aspect geen belemmeringen op voor het bestemmingplan.

2.2 Afhandeling van de procedure volgt de Wet ruimtelijke ordening

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Indien het ontwerp bestemmingsplan voor deze tijd ter inzage wordt gelegd, kan de procedure nog worden afgedaan onder de wettelijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor 1 januari ter inzage gelegen, derhalve valt de procedure nog onder de Wro.

3.1 De afdracht aan het mobiliteitsfonds dient te worden opgenomen in de reserve.

Er vindt een afdracht plaats aan het mobiliteitsfonds van € 8.589 per parkeerplaats in de openbare ruimte (prijspeil 2023) met een totale hoogte van € 25.767,- en deze wordt gestort in de Reserve Mobiliteitsfonds.

vervolg raadsvoorstel

4.1 *Het gemeentelijk kostenverhaal is anders verzekerd*

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van planschade en landschappelijke inpassing is verzekerd. Er is geen sprake van een bijdrage GKM, omdat ook wordt voldaan aan het gemeentelijk afwegingskader voor het toevoegen van woningen binnen de kern. Andere kosten worden verhaald middels de leges.

Kanttekeningen

Tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan door uw college kan rechtstreeks beroep worden ingesteld door belanghebbenden bij de Raad van State.

Financiële consequenties

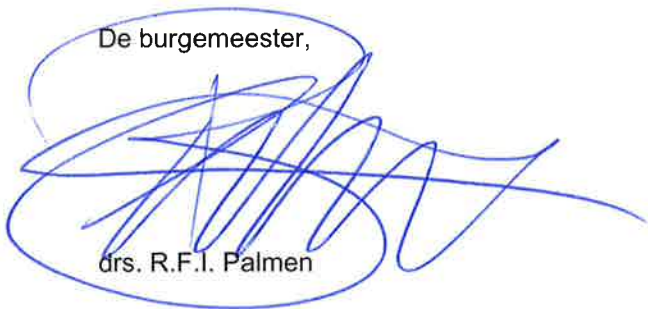
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer(s), er is met initiatiefnemer(s) een anterieure overeenkomst worden aangegaan om de afdracht mobiliteitsfonds en het verhaal van planschade juridisch te borgen. Er vindt een afdracht plaats aan het mobiliteitsfonds met een hoogte van € 25.767,- en deze wordt gestort in de Reserve Mobiliteitsfonds.

Vervolgtraject / communicatie

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, in het Gemeenteblad, in de Staatscourant en in de Hallo. Daags na publicatie wordt het wijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen die termijn van 6 weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en een verzoek om schorsing van het wijzigingsplan indienen bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het wijzigingsplan treedt op zijn vroegst in werking daags na afloop van de beroepstermijn, mits er geen verzoek om schorsing van het wijzigingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak is ingediend.

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. Bestemmingsplan "Venloseweg 22-24" – toelichting
2. Bestemmingsplan "Venloseweg 22-24" – planregels
3. Bestemmingsplan "Venloseweg 22-24" – verbeelding
4. Nota van zienswijzen

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2024.046.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juni 2024,
gemeentebladnummer 2024.046;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de beantwoording daarvan in de bijgevoegde nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Venloseweg 22-24 te Horst' met IMRO-code NL.IMRO.1507.HOVENLOSEWEG22-BPV1 gewijzigd vast te stellen;
3. De afdracht mobiliteitsfonds te storten in de Reserve mobiliteitsfonds;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



drs. R.F.I. Palmén



De griffier,

mr. R.J.M. Poels