

Raadsvoorstel

stuknummer: 22.0007504



23-0015540



gemeente

**horst
aan de
maas**

Raadsvoorstel

onderwerp RV Vaststelling bestemmingsplan Siebersbroek te Lottum

datum raad	31 januari 2023	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2023.007	clustermanager	
agendapunt	6	behandeld door	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Siebersbroek" vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met kenmerk NL.IMRO.1507.LTSIEBERSBROEK-BPV1 en waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
2. De grondexploitatie Siebersbroek met bijbehorende kredietvraag van € 3.050.000 vast te stellen.

Aanleiding

In het Masterplan Wonen 2021-2025 is het doel geformuleerd om meer balans te krijgen op de woningmarkt. Het woningbouwplan Siebersbroek draagt bij aan de geformuleerde ambitie om 1.000 woningen te vergunnen tot en met 2025. Op 13 december 2021 heeft het college het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Met dit stedenbouwkundig plan kunnen circa 52 woningen in een groene omgeving worden gerealiseerd. Het college heeft op 4 oktober 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is nodig om deze woningbouwontwikkeling juridisch mogelijk te maken. Door het bestemmingsplan vast te stellen, wordt de realisatie van de woonwijk Siebersbroek juridisch haalbaar.

vervolg raadsvoorstel

Beoogd resultaat

We streven naar een gezonde woningmarkt waar vraag en aanbod samenkomen. Dit doen we door het ontwikkelen van gezonde wijken met ruimte gereserveerd voor groen, klimadaptatie en ontmoeting

Argumenten

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

Het ontwerp bestemmingsplan "Siebersbroek te Lottum" heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is gedateerd van 20 november 2022 en ingekomen op 23 november 2022. De zienswijze is daarmee ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijze treft u aan in bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

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

Door het voeren van het omgevingsdialog 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

Het plan is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dusdanig gewijzigd dat de verbeelding nu maatvast is ten opzichte van de ondergrond. Daarnaast is er abusievelijk een verkeerde regeling voor arbeidsmigranten opgenomen in het bestemmingsplan, ook dit wordt aangepast overeenkomstig het bestaande beleid. De voorgestelde wijzigingen zijn minimaal, dus een gewijzigde vaststelling is niet vereist.

1.3 De uitbreidingswijk (aanbod) voorziet in een woonbehoefte (vraag).

In de vergadering van 24 mei 2022 stelde de gemeenteraad het hoofdlijnenakkoord 2022-2026 'Horst aan de Maas in balans voor deze en toekomstige generaties' vast. Hierin is het doel dat inwoners kunnen wonen in een woning die past en op een plek waar zij zich thuis voelen. We nemen hiervoor de regie op de woningmarkt. We stellen randvoorwaarden op basis van kwaliteit, doorstroming, inclusie en betaalbaarheid. Hiervoor sluiten we aan bij de ambitie van het Masterplan Wonen 2021 - 2025, waarin we 1000 woningen vergunnen tot 2025. Hier is een divers woningbouwprogramma ontwikkeld waarbij we voldoen aan de eis van 30% sociale huur. Verder wordt 25% betaalbare koop en 44% in de overige segmenten. 80% van de woningen is levensloopbestendig uit te voeren. In het plan is geen markthuurling opgenomen omdat gebleken is dat daar in Lottum geen behoefte aan is. Dit is gebleken uit de behoeftepeiling die is uitgewerkt in het door het college vastgestelde Dorpsplan Lottum. Het woningbouwprogramma bestaat uit vrije kavels, projectmatige rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen. Inmiddels heeft zich in Lottum een CPO groep gevormd die graag in Siebersbroek een plan wenst te realiseren. Met deze groep zijn we constructief in gesprek. Hiermee komen we tegemoet aan de wens om zoveel mogelijk voor onze eigen inwoners te bouwen.

1.4 Het ontwerp van de wijk is kwalitatief hoogwaardig.

We verwerken alle eisen op het gebied van groen, water, parkeren, verkeer en het woonprogramma. Deze eisen vormden de randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp. De groene omgeving zorgt voor een fijne en gezonde woonomgeving en past binnen de opgave om meer aandacht te hebben voor klimaatadaptatie en hittestress.

vervolg raadsvoorstel



Het plan kent een groene uitstraling met een centrale groene ruimte waar tevens een wadi komt voor de wateropvang. Langs de beek Siebersbroek loopt een groene buffer met een wandelpad en in het plan zijn nog enkele groene hofjes aanwezig.

1.5 De wijk is ontworpen met de omgeving.

Participatie van de omgeving is een van de speerpunten van de Omgevingswet. De eerste participatieavond met de omgeving heeft op 7 juli 2021 plaatsgevonden, daarbij waren ongeveer 60 mensen aanwezig. Deze avond stond in het teken van het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezigen zonder dat er daarbij een concreet ontwerp voorlag. Op basis van deze input is het eerste concept stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen. Dit ontwerp is tijdens de tweede participatieavond op 29 september 2021 gepresenteerd, ook hier waren ongeveer 60 mensen naartoe gekomen. De tijdens deze avond opgehaalde input is gebruikt om het ontwerp definitief te maken. Uit de met de mensen uit de omgeving gevoerde gesprekken is gebleken dat het ontwerp op draagvlak kan rekenen.

De woningen in Siebersbroek worden gerealiseerd door verschillende partijen. De sociale huurwoningen worden door Woonwenz gerealiseerd. Een CPO-vereniging uit Lottum zal 14 woningen realiseren. De 15 levensloopbestendige koopwoningen aan het groene binnenterrein worden ontwikkeld door HVG Real Estate. De kavels voor vrijstaande woningen worden door de gemeente rechtstreeks aan particulieren verkocht via een in te schakelen makelaar.

1.6 Er is sprake van 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. Deze aspecten worden hieronder uitgesplitst in 2.4.1 t/m 2.4.4.

1.6.1 Het vaststellen van het bestemmingsplan is de juridische wijze om mee te werken

vervolg raadsvoorstel

De locatie Siebersbroek ligt geheel in het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas', vastgesteld op 19 december 2017, en de daarop volgende partiële herziening uit 2020. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het plangebied is bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik. Het bestemmingsplan laat de beoogde woningbouwontwikkeling niet toe. Om mee te kunnen werken met de woningbouwontwikkeling is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.6.2 De structuurvisie biedt mogelijkheden om mee te werken aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen deelgebied 5B uit de gemeentelijke structuurvisie, het "Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen". Voor projectmatige woningbouw in uitleggebieden geldt hier een meedenkende grondhouding (ja, mits). De voorwaarde voor projectmatige woningbouw is dat het aansluitend op de bestaande dorpen moet plaatsvinden. Dit plangebied grenst aan en het kerngebied van Lottum. Het voornemen past daarmee onder voorwaarden binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

1.6.3 Het oprichten van een woonwijk kan op deze locatie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op aspecten van milieu, (bodem, lucht, geluid, externe veiligheid) archeologie, natuur en landschap, flora en fauna, verkeer, waterhuishouding en economische uitvoerbaarheid. Voor het onderdeel geluid is het nodig om geluidswerende maatregelen te nemen in het bouwplan van de woningen. Hiervoor is een apart besluit hogere grenswaarden geluid genomen. In de toelichting wordt nader onderbouwd waarom en op welke wijze de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving of ondervindt van de omgeving.

1.6.4 Het gebruik van de ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart is een wettelijke verplichting.

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is het begin van de bestemmingsplanprocedure, waardoor dit wettelijke onderdeel ook in het begin van de bestemmingsplanprocedure is meegenomen.

2.1 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 bewoners van de Horsterdijk is een separate overeenkomst afgesloten.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiële consequenties

Om de ontwikkeling tot woongebied mogelijk te maken, is het noodzakelijk om naast het bestemmingsplan ook de grondexploitatie vast te stellen. Daarvoor is een krediet benodigd van € 3.050.000. Het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is opgenomen in dit krediet. De reeds gemaakte kosten zijn in deze grondexploitatie overgenomen. De grondexploitatie omvat de gebruikelijke onderdelen zoals verwerving, kosten voor slopen/saneren, kosten voor bouw- en woonrijp maken, planschade en planontwikkelkosten. Aan de opbrengstenkant zijn de kavelverkoppen ingerekend.

vervolg raadsvoorstel

Bijlagen

Bijlage 1	Nota van zienswijzen
Bijlage 2	Toelichting – bestemmingsplan Siebersbroek
Bijlage 3	Planregels – bestemmingsplan Siebersbroek
Bijlage 4	Verbeelding – bestemmingsplan Siebersbroek

vervolg raadsvoorstel

Op de locatie kunnen ca. 52 woningen gerealiseerd gaan worden, waaronder sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en veelal ook levensloopbestendig gebouwd. In het plan is rekening gehouden met duurzaamheidsambities en benodigde klimaatvoorzieningen. Er is voldoende ruimte voor parkeren in het plangebied en langs de Siebersbeek komt een wandelpad. Het uitgeefbaar gebied beslaat 53% van het plangebied.

Het verwachte resultaat bedraagt ca. € 315.000 (NCW per 1-1-2022) met een verwachte looptijd tot 2032 (zie ook de vertrouwelijke bijlage). Er zijn al afspraken met ontwikkelende partijen (woningcorporatie, CPO-groep en ontwikkelaar). Dat maakt dat het afnamerisico beperkter is. Mede door de forse prijsstijging waar de markt dit jaar mee geconfronteerd is, is het verwachte resultaat lager dan de eerdere haalbaarheidsberekeningen van uit gingen. Ook de ruime hoeveelheid openbaar groen en waterberging in het gebied leiden tot een financieel lager resultaat. Dit is een gevolg van de huidige beleidsuitgangspunten voor het inrichten van het openbaar gebied. In dit plan is het aandeel van groen en water 27% van het plangebied.

Vervoltraject / communicatie

- Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, vindt publicatie van het bestemmingsplan plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl), in de Hallo en op www.officiëlebekendmakingen.nl.
- Daags na de publicatie worden het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken tevens gedurende zes weken fysiek ter inzage gelegd in het gemeentehuis.
- Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Raad van State.
- Als het plan onherroepelijk wordt, kunnen er 52 woningen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een vergunning aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,

drs. R.F.I. Palmén

De secretaris,

mr. L.M.C. Beckers

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2023.007

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2022, gemeentebladnummer 2023.007;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Siebersbroek" vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met kenmerk NL.IMRO.1507.LTSIEBERSBROEK-BPV1 en waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
2. De grondexploitatie Siebersbroek met bijbehorende kredietvraag van € 3.050.000 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 januari 2023.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



drs. R.F.I. Palmen



De griffier,

mr. R.J.M. Poels

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Bestemmingsplan 'Siebersbroek Lottum'

Nota van zienswijzen

Team Omgeving

INLEIDING

Het bestemmingsplan “Siebersbroek te Lottum” met IMRO-identificatie NL.IMRO.1507.LTSIEBERSBROEK-BPO1 betreft een woningbouwontwikkeling aan de Horsterdijk te Lottum. Het plangebied is hierbij gelegen aan de westzijde van de kern Lottum. Het beoogde woningbouwplan omvat de realisatie van verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbaar groen, ruimte voor hemelwaterinfiltratie en 52 woningen tot een maximum van 60 woonkavels. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Siebersbeek en sluit direct aan op het bestaand woongebied (zijnde de kern Lottum).

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 13 oktober 2022. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 25 november 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.

- a. Het vrije uitzicht rond mijn kavel verdwijnt door de woningbouwontwikkeling
- b. Toen we de grond in 1998 gekocht hebben was er nog geen sprake van een woningbouwontwikkeling
- c. Onze woning daalt in waarde

Reactie:

1.a) Het uitzicht verdwijnt en dat kan niet veranderd worden in het woningbouwplan. In een drukbevolkt land komen dit soort zaken vaak voor, maar dit neemt niet weg dat dit vervelend is voor de mensen die hun uitzicht verliezen. De vraag naar woningen in Lottum is dusdanig dat we ondanks dit gegeven doorgaan met het ontwikkelen van een woonwijk op deze plek. Het verlies van uitzicht kan een grond zijn om een planschadeclaim in te dienen.

1.b) Dat is mogelijk. Dit argument wordt, als er een planschadeclaim wordt ingediend als overweging meegenomen in de behandeling daarvan.

1.c) Dat is mogelijk. Hierop kan het plan niet worden aangepast. Dit gegeven kan een reden zijn voor een planschadeclaim.

Conclusie

De zienswijze 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

Ambtshalve worden geen wijzigingen voorgesteld.

III BIJLAGEN

1. Zienswijze reclamant 1.

INGEKOMEN 23 NOV. 2022

De gemeenteraad van Horst aan de Maas

t.a.v. team Omgeving

Postbus 6005

5960 AA Horst

"Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Siebersbroek te Lottum').

Lottum: 20-11-2022

Beste

Langs deze weg tekenen wij bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan Siebersbroek.

Onze woning grenst met zowel de zij- als achterkant van onze tuin aan dit bouwplan. Deze bouwkavel hebben wij in 1998 aangekocht en wonen wij met veel genoegen op dit adres. De hoofdreden dat wij destijds deze kavel gekocht hebben was het vrije uitzicht wat wij zouden krijgen over de aangrenzende agrarische gronden. Van een voorgenomen wijziging bestemmingsplan c.q. bouwplan was toen geen sprake.

Wij hebben tot nu toe weids uitzicht over de agrarische gronden begrenst door de natuurlijke Siebersbeek.

Dit vrije uitzicht en zodoende ons woongenot wordt ontnomen door deze bouwplannen en daarnaast zal onze woning aanzienlijk in waarde dalen.

Bij voorbaat dank.

m.vr.gr.