

HORST A/D MAAS

adviesnota aan burgemeester en wethouders

nummer 401/13

Datum	28-11-2012 27	Portefeuillehouder	L. Litjens
Afdeling	Ruimte	Openbaar	Ja
Steller	T. Raassens	Persbericht	Nee
Raadsvoorstel	Nee	Teammanager	Akk.
P.o. d.d.	26-11-2012	Hoofd van de afdeling	Akk. Els van der Molen - Zwart
Secretaris	Akk.	Bespr.	Opm.

Onderwerp

Het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Woongebied Roathweg' te Broekhuizenvorst.

Aanleiding

Voor de voormalige glastuinbouwlocatie aan de Roathweg in Broekhuizenvorst is in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld met een uitwerkingsplicht voor maximaal 19 woningen. In dit uitwerkingsplan wordt aan de uitwerkingsplicht invulling gegeven. De realisatie van in totaal 19 vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen in het plangebied is dan mogelijk. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en de zienswijzen zijn samengevat in een nota van zienswijzen. Het uitwerkingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Voorstel

1. In te stemmen met het zienswijzenrapport.
2. Het uitwerkingsplan 'Woongebied Roathweg' te Broekhuizenvorst vast te stellen.
3. Indieners van de zienswijzen informeren over dit besluit.

Besluit B&W d.d.

27 NOV. 2012 Conform voorstel

vervolg adviesnota aan burgemeester en wethouders

Beoogd resultaat

Het inrichten van het gebied van de voormalige glastuinbouwlocatie aan de rand van Broekhuizenvorst. De locatie zal ruimte gaan bieden aan 19 woningen van verschillende woningtypen.

Argumenten

1.1 De nota van zienswijzen is opgesteld.

Gedurende de ter inzage termijn zijn er 2 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van een van deze zienswijzen is het plan op punten tekstueel aangepast. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding het plan niet vast te stellen. De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

2.1 De ontwikkeling voorziet in een deel van de woningbouwbehoefte in Broekhuizenvorst.

Met de ontwikkeling van het woongebied aan de Roathweg wordt bijgedragen aan de behoefte naar voldoende geschikte woningen in Broekhuizenvorst.

2.2 Ontwikkeling past in het Kader Woningbouw 2010-2020.

Deze locatie is opgenomen in het Kader Woningbouw 2010-2020.

2.3 Het uitwerkingsplan zorgt voor juridische verankering.

De ontwikkeling van de locatie past niet in het momenteel geldende bestemmingsplan. Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'Woongebied Roathweg' wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt en juridisch verankerd.

2.4 Onderzoeken en vooroverleg geven geen bezwaar tegen het bestemmingsplan.

De gepleegde onderzoeken en het vooroverleg in het kader van het bestemmingsplan uit 2010, en de uitwerking in het onderhavige uitwerkingsplan, leveren geen bezwaren op die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

2.5 Gevolgde vaststellingsprocedure is correct.

Op 21-08-2012 heeft het college van B&W besloten te starten met de formele ruimtelijke procedure ten behoeve de ontwikkeling van het gebied ten behoeve van woningbouw. Vervolgens heeft het uitwerkingsplan in de periode 31 augustus – 11 oktober ter inzage gelegen.

3.1 Het informeren over het genomen besluit hoort bij de vaststellingsprocedure

De indieners van zienswijzen worden geïnformeerd over het genomen besluit.

Kanttelingen

1.1 Juridische consequenties

Tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De indieners van deze zienswijzen kunnen na de vaststelling van het uitwerkingsplan rechtstreeks beroep aantekenen bij de Raad van State.

Financiële consequenties

1.1 Plankosten

Voor het project is een grondexploitatie opgesteld. De kosten voor het uitwerkingsplan zijn hierin opgenomen.

vervolg adviesnota aan burgemeester en wethouders

1.2 Eventuele planschade

De kans bestaat dat er verzoeken om planschade worden ingediend als gevolg van de ontwikkeling van het gebied. Voor het project is een grondexploitatie opgesteld. De eventuele kosten voor planschade zijn hierin opgenomen.

Vervolgtraject / communicatie

Na vaststelling van het uitwerkingsplan door het college, ligt dit plan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage en kan er beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Publicatie van het plan op ruimtelijkeplannen.nl; www.horstaandemaas.nl , staatscourant en de nieuwsfeiten.

Bijlagen

- Uitwerkingsplan 'Woongebied Roathweg' te Broekhuizen vorst.
- Nota van zienswijzen inclusief de ingekomen zienswijzen (2 stuks).
- Brief aan indieners zienswijzen.

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Uitwerkingsplan woongebied Roathweg te Broekhuizenvorst

Geanonimiseerd zienswijzenrapport

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	p 4
Samenvatting zienswijzen reclamant 1	p 5
Samenvatting zienswijzen reclamant 2	p 7
Overzicht van de wijzigingen in het plan	p 9
Conclusie	p 11

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een uitwerkingsplan in procedure gebracht voor het gebied aan de Roathweg te Broekhuizenvorst. Doel van dit uitwerkingsplan is het uitwerken van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg' uit 2011. In het uitwerkingsplan wordt de bouw van maximaal 19 woningen juridisch-planologisch verankerd.

Het ontwerp uitwerkingsplan 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 31 augustus 2012. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 11 oktober 2012.

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

	naam	adres	postcode	plaats	ontvangst
1	Reclamant 1				5 okt. 2012
2	Reclamant 2				10 okt. 2012

Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de personen genoemd onder 1 en 2 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 uitwerkingsplan 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 het college hoe met de zienswijzen rekening gehouden zou kunnen worden bij vaststelling van het uitwerkingsplan.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

Reclamant 1

Reclamant 1			
	Samenvatting zienswijze	Standpunt college	Gevolgen bestemmingsplan
1.	<p>De verbeelding van het uitwerkingsplan is niet duidelijk: In het bestemmingsplan op deze locatie uit 2010 staan 10 woningen ingetekend op het perceel wat grenst aan het perceel van indiener van de zienswijze, en 6 aan de westzijde. In het onderhavige plan zijn er 12 woningen ingetekend op het aangrenzende perceel.</p> <p>Verder merkt indiener op dat de aanduiding over het maximale aantal toegestane woningen voor twee bouwblokken aan de westzijde weinig duidelijkheid biedt.</p>	<p>De bewering dat er 10 woningen staan ingetekend op het perceel grenzend aan dat van indiener van de zienswijze is onjuist. In het bestemmingsplan van 2010 staan in totaal 13 woningen geprojecteerd op het perceel grenzend aan dat van indiener van de zienswijze, en 6 aan de westzijde. In het onderhavige plan is de verdeling veranderd in 11 woningen die grenzen aan het perceel van indiener en 8 aan de westzijde van het plan.</p> <p>Ten aanzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' voor de twee bouwblokken aan de westzijde van het plan geldt dat voor de beide bouwblokken samen het maximum aantal wooneenheden van 6 geldt.</p>	
2.	<p>De vrijstaande woning naast de woning van de indiener staat op minder dan de verplichte 3m afstand gesitueerd.</p>	<p>Het klopt dat de woning op minimaal 3 meter afstand van de bouwperceelsgrens moet worden gebouwd. De bouwperceelsgrens is de kadastrale grens tussen het plangebied en het perceel wat toebehoort aan de indiener van de zienswijze. Nameting wijst uit dat de afstand tussen deze grens en de bouwperceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.</p>	
3.	<p>In de regels van het plan wordt vermeld dat er 1,7 parkeerplaats per woning nodig is. In het verkavelingsplan zijn 20 parkeerplaatsen ingetekend in de openbare ruimte. Dit is te weinig voor de 19 woningen die het plan mogelijk maakt.</p> <p>Daarnaast wordt er in de toelichting gesproken over 18 woningen, dit is onjuist.</p> <p>In de toelichting is eveneens aangegeven dat er bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit is in de regels van het plan niet juridisch gezekerd.</p>	<p>Volgens de berekening moeten er $19 \times 1,7 = 33$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Van deze 33 worden er 20 op openbaar terrein gerealiseerd. Verder worden er in totaal 16 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. 2 per vrijstaande woning en 1 per twee-aaneengebouwde woning. De totale parkeercapaciteit komt daarmee uit op 36 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de 19 woningen.</p> <p>In de plantoelichting wordt op sommige plekken inderdaad foutief vermeld dat er maximaal 18 woningen zijn toegestaan. Dit moet 19 zijn.</p> <p>Ten aanzien van de verankering van de parkeerplaatsen in de regels kan gezegd worden dat in de regels van het plan de gronden weldegelijk worden bestemd voor parkeervoorzieningen (artikel 3.1 lid h). Dit is de juridische uitwerking van hetgeen er in paragraaf 4.9 van de toelichting wordt beargumenteerd over de verkeer- en parkeeraspecten van het plan.</p>	<p>Het maximale aantal woningen wordt aangepast naar 19.</p>
4.	<p>De indiener van de zienswijze twijfelt aan de economische haalbaarheid van het plan. In het plan wordt vermeld dat middels de uitgifteprijs de exploitatiekosten wil verhalen. Dit is onvoldoende onderbouwd.</p>	<p>De kavels worden verkocht tegen de door de raad vastgestelde grondprijs. Er ligt een exploitatieberekening aan dit plan ten grondslag, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.</p>	
5.	<p>Er is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat of een goede ruimtelijke inpassing. Er zijn na vaststelling van het</p>	<p>Gezien het feit dat de onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan uit 2010 nog actueel waren zijn ze in het onderhavige bestemmingsplan ook gebruikt. Daarnaast is er ten opzichte van het plan uit 2010</p>	

	bestemmingsplan uit 2010 geen nadere onderzoeken geweest omtrent de inpasbaarheid van de woningen.	vrij weinig aan de invulling van het gebied veranderd waardoor nieuwe onderzoeken niet nodig waren bij het onderhavige bestemmingsplan.	
6.	<p>Er wordt gevreesd voor wateroverlast doordat de te bouwen woningen 1 meter hoger komen te liggen dan het perceel van de indiener van de zienswijze. Hierdoor zal water naar zijn perceel stromen.</p> <p>In het onderhavige plan is niets in de regels opgenomen omtrent infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Dit terwijl dit in het plan uit 2010 wel in de waterparagraaf is opgenomen.</p> <p>Verder vraagt indiener zich af op welke manier de nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, en of is onderzocht wat de gevolgen zijn van deze aansluiting voor de huidige bewoners van het gebied.</p>	<p>Hemelwater dat op verhard oppervlak valt zal afvloeien en op eigen terrein infiltreren in de ondergrond. Hiervoor worden hulpmiddelen zoals infiltratiekratten gebruikt. Het overtollige water wordt via de openbare weg naar een infiltratievijver worden geleid. Er zal dus geen sprake zijn van afvloeiing van water naar naastgelegen percelen.</p> <p>In artikel 2.1 lid d en 3.1 lid j staat dat de gronden van het plangebied zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Dit is de juridische uitwerking van hetgeen er in de waterparagraaf (paragraaf 4.11) van de toelichting is beargumenteerd over op welke manier wateroverlast voorkomen dient te worden in het gebied.</p> <p>Ten aanzien van de riolering kan gesteld worden dat de impact van de aansluiting op het rioleringsstelsel minimaal is, aangezien hier geen extra hemelwater op wordt afgevoerd. Een groot deel van het hemelwater wordt niet via het rioleringsstelsel afgevoerd, maar op eigen terrein gefiltreerd in de grond. Het hemelwater dat valt op het openbaar gebied wordt oppervlakkig afgevoerd en geborgen in de infiltratievijver, conform wateradvies. Deze aansluiting zal plaatsvinden op de aansluiting van Toon Reijndersstraat met de Roathweg en op de aansluiting van de Toon Reijndersstraat met de Broekhuizerweg.</p>	
7.	<p>Mede door het feit dat de nieuw te bouwen woningen hoger liggen dan de woning van indiener, zal er een verlies aan privacy plaatsvinden. Ook zal lichttoetreding bij een kelderraam van de woning worden weggenomen door de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor wordt planschade verwacht.</p>	<p>Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro worden ingediend.</p>	

Reclamant 2

Reclamant 2			
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Standpunt college</i>	<i>Gevolgen bestemmingsplan</i>
1.	Er is onvoldoende zekerheid m.b.t. afwatering van bestemmingsplan Roathweg.	De infiltratie van hemelwater zal in het plangebied geschieden. Er is geen sprake van afwatering naar nabijgelegen percelen. Daarbij komt dat de situatie wat betreft de afwatering in dit plan beter zal zijn dan in de oude situatie (waarbij het gehele oppervlak van het gebied werd bedekt door de kas die er stond). Nu is er een veel groter gebied beschikbaar voor infiltratie van hemelwater.	
2.	Het grondpeil t.a.v. perceel van de indiener ligt hoger. Bij slechte afwatering wordt er overlast verwacht. Het grondpeil moet even hoog worden als de aangrenzende percelen.	Het perceel van de woningbouwontwikkeling ligt van nature hoger (23 cm). Dit verschil is dermate minimaal. Daarnaast wordt de afwatering geregeld door middel van infiltratie in het gebied.	
3.	Indiener vreest een waardevermindering van hun woning.	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro worden ingediend.	
4.	Indiener vreest een inbreuk op de privacy.	Het college is van mening dat het plan dusdanig is ontworpen dat inbreuk op de privacy tot een minimum zal worden beperkt. Wanneer indiener toch van mening is dat de privacy teveel wordt geschaad, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro worden ingediend.	
5.	Wie is verantwoordelijk voor eventuele schade als gevolg van hogere grondwaterstanden?	Wanneer er vermeende schade wordt ondervonden als gevolg van dit plan, kan er een verzoek om planschade worden ingediend. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan dit verzoek om tegemoetkoming in de planschade ex artikel 6.1 Wro worden ingediend.	
6.	Indiener van de zienswijze heeft geen vertrouwen erin dat de chemicaliën met de sanering van de grond ter plaatse van de vroegere bestrijdingsmiddelenkast daadwerkelijk zijn verwijderd.	Uit de bodemonderzoeken die worden genoemd in paragraaf 4.5.2 van de toelichting van het uitwerkingsplan blijkt dat de grond voldoende is gesaneerd voor het beoogde gebruik. Er is geen noodzaak om aanvullend te saneren.	
7.	De woningtypen die geprojecteerd staan in het plan (meegroeiwoningen) passen niet in de huidige dorpskern.	Uit onderzoek blijkt dat er in Broekhuizenforst voornamelijk behoefte is aan starterswoningen en meegroeiwoningen. Door middel van beeldkwaliteitseisen en landschappelijke inpassing zal worden verzekerd dat de woningen qua uitstraling passen in het straatbeeld van de dorpskern.	
8.	Indiener is het niet eens met de kleur en type steen en dakpan.	In de toelichting zijn beeldkwaliteitseisen opgenomen, passend bij de bestaande bebouwing van de kern Broekhuizenforst.	
9.	In het uitwerkingsplan wordt gesteld dat de bodem ter plaatse van de locatie te typeren is als zwak ziltig, dwz niet goed doorlatend. Wat wordt hiermee gedaan en wie is er aansprakelijk als er niets mee wordt gedaan?	Het feit dat de bodem te typeren is als zwak ziltig wil niet zeggen dat de bodem niet goed doorlatend is. Op basis van het infiltratieonderzoek is de grond geschikt voor infiltratie. Er wordt voor de afwatering wel rekening mee gehouden door infiltratiekratten te plaatsen om de infiltratie beter te laten verlopen.	
10.	De rustige en natuurlijke ligging die past bij de monumentale woning van de indiener past niet bij de nieuw te bouwen woningen.	In het verleden heeft een tuinbouwkas op de onderhavige locatie gestaan, met alle bedrijvigheid van dien. Deze kas is in 2009 gesloopt ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling. De woning heeft derhalve nooit in een 'rustige en natuurlijke ligging' gehad.	
11.	Het gemeentelijke kwaliteitsmenu	Het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) is een	

	voldoet niet aan provinciale eisen	doorvertaling van provinciaal beleid: Limburgs kwaliteitsmenu (LKM). Bij deze doorvertaling is uitvoerig overleg geweest tussen de gemeente en provincie. Hierdoor kan worden gesteld dat het GKM voldoet aan provinciale eisen.	
12.	Indiener geeft aan nog geen risico inventarisatie te hebben gezien.	Er zijn verschillende risico inventarisaties uitgevoerd (o.a. bij het bodemonderzoek en externe veiligheid), deze onderzoeken worden vermeld in de toelichting van het uitwerkingsplan.	
13.	Indiener geeft aan dat er geen proefsleuven onderzoek is geweest, terwijl er wel wordt gesproken van grote kans op archeologische vondsten.	Een proefsleuven onderzoek is niet nodig, dit wordt ook toegelicht in paragraaf 4.7 van de toelichting.	
14.	Indiener wil graag een bewijs van bodemsanering, aangezien er voorheen een bovengrondse olietank heeft gestaan.	Zie beantwoording zienswijze 2.6	
15.	Op de vergadering in Broekhuizenvorst d.d. 19 september 2012 bleek dat het uitwerkingsplan niet volledig was. Indiener wil eerst dat het plan volledig en definitief is voordat het de procedure ingaat.	Plan kan pas definitief worden (dus vastgesteld worden) wanneer de procedure voorbij is. De procedure is noodzakelijk om het plan definitief te maken. In deze fase van het proces is het plan nog een ontwerp, waarbij een ieder de gelegenheid wordt gegeven zienswijzen in te dienen.	
16.	Indiener is van mening dat er geen, danwel slecht onderzoek gedaan naar vervuilde grond. Indiener geeft aan zelfs asbest te hebben zien liggen.	In paragraaf 4.5.2 wordt vermeld dat door het onderzoeksbureau geen aanwijzingen zijn gevonden voor een asbestverontreiniging op locatie.	
17.	Er wordt getwijfeld aan de behoefte naar nieuwe woningen in Broekhuizenvorst. Er zijn in een eerder stadium 10 woningen nabij de kerk gebouwd en hiervan zou er nog maar 1 verkocht zijn.	Dat er behoefte is naar deze woningen blijkt uit het feit dat er een wachtlijst is met mensen die graag een kavel willen kopen ten behoeve van particuliere bouw. Ook wordt er op de locatie een project met meegroeiwoningen gerealiseerd.	
18.	Er is geen hekwerk gepland rondom de plek waar hemelwater bij elkaar komt. Dit vormt een gevaar voor spelende kinderen.	Indien er aanwijzingen zijn dat er een gevaarlijke situatie gaat ontstaan, zullen wij de vijver afsluiten met een hekwerk. De infiltratievijver wordt circa 1 meter diep. Enkel bij extreme neerslag zal hierin water staan.	

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 bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. Op de plekken in de toelichting van het plan waar wordt gesproken over een maximaal aantal woningen van 18, zal dit worden aangepast naar het correcte aantal: 19.

Wijzigingen in de regels

- a. N.v.t.

Wijzigingen op de verbeelding

- a. N.v.t.

B. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

b. N.v.t.

Wijzigingen in de regels

b. N.v.t.

Wijzigingen op de verbeelding

b. N.v.t.

III CONCLUSIE

Op grond van de hoofdstukken I en II wordt voorgesteld de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, en het plan alleen aan te passen in de toelichting. Dit na aanleiding van zienswijze 1.3.