

**Raadsvoorstel****onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America"

---

<b>datum raad</b>	3 juli 2018	<b>Portefeuillehouder</b>	B. Vorstermans
<b>bladnummer</b>	2018.067	<b>Clustermanager</b>	E. van der Molen-Zwart
<b>agendapunt</b>	11	<b>behandeld door</b>	Jos Hesen

---

**Voorstel**

1. Het bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America", digitaal ongewijzigd als hamerstuk\* vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1507.AMHOFWEG1BEN3-BPV1;
2. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

**Aanleiding**

Vaststellen bestemmingsplan "Hofweg 1B- 3 Amercia" ten behoeve van het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van het oprichten van een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken.

**Beoogd resultaat**

Met dit bestemmingsplan wordt het volgende gewijzigd: op het adres Hofweg 1B-3 te America, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectieletter L, nummer 902, 1928 en 1929, wordt de bedrijfsbestemming gewijzigd naar wonen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken te bouwen.

**Argumenten**

Het bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America" voor het saneren van het bedrijf, het herbestemmen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van een woning, door de gemeenteraad te laten vaststellen.

**Argumenten**

*1.1 Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het plan.*  
Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Peelkernen" en heeft de bestemming "bedrijf". Genoemd perceel is thans in eigendom van de huidige bewoners. Op het perceel staan een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. Op grond van de regels binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de bedrijfswoning te wijzigen naar een (burger)woning en een nieuwe woning toe te voegen. Via het nieuwe bestemmingsplan wordt het bedrijf gesaneerd, worden de bedrijfsgebouwen gesloopt, wordt de bedrijfswoning bestemd naar wonen en is het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen.

*\*Het voorstel voldoet aan de voorwaarden om te behandelen als hamerstuk.*

vervolg raadsvoorstel

*1.2 De Structuurvisie Horst aan de Maas biedt mogelijkheden om mee te werken.*

Het perceel Hofweg 1B-3 te America is gelegen in gebied 6B Woondorpen van de Structuurvisie. De structuurvisie kent een module voor het realiseren van nieuwe (solitaire) woningen. Voor dit gebied geldt een meedenkende grondhouding (ja, mits). Bij een meedenkende grondhouding is sprake van een maatwerkbeoordeling.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten die de evaluatie Structuurvisie stelt om één woning toe te mogen voegen.

De voorwaarden uit de Structuurvisie voor nieuwe woningen zijn:

1. Er dient een kwaliteitsbijdrage te worden betaald van € 40.000,- ;
2. De voorgevel van de woning wordt in de (denkbeeldige) voorgevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing geprojecteerd;
3. De woning sluit wat betreft bouwmassa en maatvoering aan op de nabijgelegen woningen;
4. Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
5. Het college is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bebouwing;
6. Op de grenzen tussen de kernen en het buitengebied (de rode contour) wordt een goede overgang naar het buitengebied nagestreefd;
7. Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieu hygiënische waarden;
8. Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

*1.3 Meewerken aan de bouw van een woning is ruimtelijk niet bezwaarlijk.*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hieruit blijkt dat er geen planologische of milieutechnische belemmeringen zijn voor de realisatie van een woning.

*1.4 Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerp bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan "Hofweg 1B- 3 America" heeft vanaf 9 maart 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

*1.5. De gemeenteraad is bevoegd gezag.*

Bestemmingsplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

vervolg raadsvoorstel

*1.6 Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden om als hamerstuk te worden behandeld.*

Bij besluit van het presidium van 22 juni 2015 is besloten om met zogeheten hamerstukken te werken. Dit bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarde, te weten: "Een bestemmingsplan waarbij geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen zijn gedaan". Dit bestemmingsplan kan daarom als hamerstuk worden afgedaan.

*2.1 Het gebruik van een 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 dient de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

*3.1 Er is geen sprake van een plan in de zin van art. 6.12, eerste lid Wro.*

Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 eerste lid Wro. Daarvan is geen sprake. Overigens zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (behalve de ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure) voor rekening van de verzoeker. Met de initiatiefnemer is bovendien een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

### **Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen te benoemen.

### **Financiële consequenties**

Er is een planschadeverhaals- en een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager welke de zekerheid geeft dat voorkomende kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een kwaliteitsbijdrage vastgesteld. Na aftrek van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen is het bedrag vastgesteld op € 8.775,-.

### **Vervolgtraject / communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wro bekend worden gemaakt. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan in te dienen, kunnen binnen zes weken na bekendmaking in beroep gaan en/of om een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn naast een beroepschrift tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

vervolg raadsvoorstel

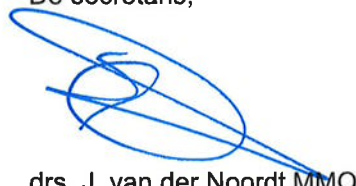
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



C.C. Leppink - Schuitema

De secretaris,



drs. J. van der Noordt MMO

**Bijlagen**

- Toelichting bestemmingsplan "Hofweg 1B- 3 America"
- Verbeelding bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America"
- Planregels bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America"

# HORST A/D MAAS

## raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America", (NL.IMRO.1507.AMHOFWEG1BEN3-BPO1)

Bijlage van gemeentebladnummer 2018.067.

### De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juni 2018, gemeentebladnummer 2018.067;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

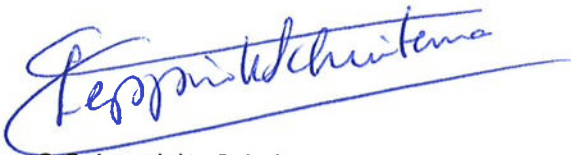
### b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Hofweg 1B-3 America" digitaal gewijzigd vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1507.AMHOFWEG1BEN3-BPO1;
2. aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 juli 2018.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



C.C. Leppink - Schuitema



De griffier,

mr. R.J.M. Poels