

gemeente

HORST
A/D
MAAS



13/0251017

raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2014, no. 10.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2014, gemeenteblad 2014, no.10;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Woning Lindweg te Horst' gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve is aangepast;

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

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woning Lindweg te Horst' (NL.IMRO.1507.BPHOLINDWEGONG-VA01) gewijzigd vast te stellen;
2. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 februari 2014.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

ir. C.H.C. van Rooij

mr. R.J.M. Poels

raadsvoorstel

onderwerp Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan voor een nieuwe woning aan de Lindweg en herbestemmen van de woning Lindweg 4 in Horst

datum B&W-besluit	17 december 2013	datum raadsvergadering	11 februari 2014
gemeentebladnummer	2014.10	portefeuillehouder	H. Dinghs
agendapunt	12	Behandeld door	W. Gossens

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

1. Het bestemmingsplan 'Woning Lindweg te Horst' gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer vraagt om een bestemmingsplan vast te stellen voor het realiseren van een nieuwe woning aan de de Lindweg in Horst, direct ten westen woning Lindweg 4, en het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning Lindweg 4 tot burgerwoning.

Eigenaar van dit (agrarisch) perceel heeft een groot deel daarvan in 2012 verkocht aan de gemeente. Op het niet verkochte stuk van ca. 2200 m² (direct grenzend aan de Lindweg) wil hij een woning bouwen. De voormalige bedrijfswoning is eerder verkocht en is al een aantal jaren in gebruik als burgerwoning. Principe-medewerking aan een bouwrecht voor een nieuwe woning is overeengekomen in het kader van de grondaankoop en de sanering van het glastuinbouwbedrijf aan de Lindweg.



Beoogd resultaat

Door het vaststellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de juridische wijze om mee te werken

Het bouwen van een nieuwe woning op het agrarische perceel is in het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om een bouwrecht te kunnen verlenen is het nodig om een bestemmingsplan voor de deukavel vast te stellen.

Medewerking aan het initiatief is mogelijk door het vaststellen van een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro. De procedure volgens afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is/wordt hierbij gevolgd.

1.2 De bestemmingsplanvoorbereidingsprocedure is positief afgerond

Uit het verplichte vooroverleg over het beoogde bestemmingsplan zijn louter positieve c.q. geen negatieve reacties ontvangen van de provincie en rijkswaterstaat. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het bestemmingsplan kan nu door de raad worden vastgesteld.

1.3 Uniformering vraagt om gewijzigde vaststelling

In het ontwerp-bestemmingsplan ontbraken nog de nieuwe algemene bepalingen met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten, en algemene bepalingen met betrekking tot mantelzorg.

Het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten' is een partiële herziening van alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die bestonden op het moment van vaststelling van dat parapluplan (op 25 juni 2013). In de bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld moet het beleid en de regeling van huisvesting van arbeidsmigranten daarom expliciet worden opgenomen.

Eveneens met het oog op uniformering is het opnemen gewenst van gelijke mantelzorg-bepalingen als die nu gelden volgens het bestemmingsplan voor deze locatie ('Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2'). Naast deze beide aanvullingen is ook gelijktrekking van de bouwregels uit het nu geldende bestemmingsplan gewenst en is een juiste begripstoepassing op de verbeelding van belang. In de maatvoeringseisen voor gebouwen zit in het ontwerp-bestemmingsplan een onbedoeld verschil. Die maatvoeringseisen behoren gelijklopend te zijn. In de legenda van de verbeelding is een niet-planconforme begripsbepaling opgenomen. Ook dat behoeft correctie.

Dit is opgenomen in het bijgaande 'overzicht van ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan kan aldus gewijzigd worden vastgesteld.

1.4 Het verlenen van een bouwrecht is ruimtelijk niet bezwaarlijk

Uit bijgaande ruimtelijke toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het initiatief voldoet aan alle criteria en uitgangspunten die nodig zijn om te kunnen spreken van een goede ruimtelijke ordening en tevens dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit plan. Dat is voorwaarde voor het vaststellen van een bestemmingsplan.

1.5 De locatie is gelegen in deelgebied 7C ('glastuinbouwconcentratiegebieden') van de Structuurvisie.

Het gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is van toepassing indien het geldende bestemmingsplan niet direct voorziet in de betreffende ontwikkeling en deze bijvoorbeeld middels een bestemmingsplanherziening of omgevingsvergunning mogelijk gemaakt moet worden. Voor nieuwe (solitaire) woningen in deelgebied 7C 'glastuinbouwconcentratiegebieden' geldt een voorwaardelijke grondhouding. Omdat het plangebied in de directe nabijheid ligt van gebied 6A 'centrumdorpen' met een meedenkende grondhouding is medewerking in principe denkbaar. De tussen de deelgebieden aanwezige grenzen worden volgens de ISV namelijk niet als 'harde' grenzen gehanteerd. Bij ontwikkelingen op korte afstand van een ander gebied wordt ook de karakteristiek van dat gebied bij de beoordeling betrokken. Als voorwaarden voor bestemmingsverandering stelt de ISV dan dat een nieuwe (extra) woning alleen mogelijk is indien deze leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit is bereikt door sloop van de tuinbouwkas, en kan verder worden bereikt door het opheffen van het agrarische bouwblok en door het realiseren van de beoogde nieuwe woning, omdat deze past in het stedenbouwkundige wensbeeld voor de Lindweg.

Het resultaat van de uitgevoerde maatwerkbeoordeling (zie 1.4) geeft basis voor het meewerken aan het initiatief.

In een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst is bepaald dat deze op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu een bedrag aan de gemeente betaalt van € 65.350,-. Bij de vaststelling van dat bedrag is in aanmerking genomen dat initiatiefnemer een bijdrage heeft geleverd door de ter plaatse uitgevoerde sloop van de tuinbouwkas (7100 m²) en een bedrijfsloods (250 m²), welke naar geobjectiveerde maatstaven een waarde vertegenwoordigen van € 34.650,-.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan vastgesteld. Er zijn geen kosten die niet met leges gedekt kunnen worden. Wel is voor dit plan een planschadeverhaalovereenkomst en een anterieure overeenkomst opgemaakt. In de anterieure overeenkomst is de afdracht van een bijdrage geregeld (zie 1.5).

Kanttekeningen

Geen.

Financiële consequenties

Realisering van het initiatief gebeurt volledig op kosten van initiatiefnemer.

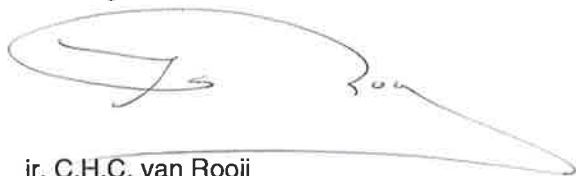
Indien er een planschadeclaim wordt ingediend zal deze, voorzover daaruit toekenning volgt, worden afgewenteld op initiatiefnemer. Hiertoe is met deze een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Vervoltraject / communicatie


Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de 'Hallo', op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Het bestemmingsplan zal gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage worden gelegd in de gemeentelijke informatiehoek en zal ook te raadplegen zijn op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, mits er tijdens de beroepstermijn geen verzoek tot schorsing en beroep wordt ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij



De secretaris,

mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bijlagen

- Overzicht van ambtshalve wijzigingen
- Toelichting bestemmingsplan
- Regels bestemmingsplan
- Verbeelding bestemmingsplan
- Planschadeverhaals- en anterieure overeenkomst

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Behoort bij het besluit van de
Gemeenteraad van Horst aan de Maas

dd.

11 februari 2014 nr. 10

De griffier

Bestemmingsplan

‘Woning Lindweg te Horst’

NL.IMRO.1507.BPHOLINDWEGONG-VA01

Overzicht van ambtshalve wijzigingen

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft een bestemmingsplan in procedure gebracht voor het gebied dat de locatie van woning Lindweg 4 in Horst omvat en het direct ten westen daarvan gelegen perceel. Doel van deze bestemmingsplanprocedure is het vaststellen van een bestemmingsplan voor het realiseren van een nieuwe woning aan de Lindweg en het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning Lindweg 4 in Horst.

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 27 september tot en met 7 november 2013. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend liep tot en met 7 november 2013.

In die periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel hebben Gedeputeerde Staten van Limburg bij brief van 1 oktober 2013, met kenmerk 2013/54134, expliciet bericht geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. En ook rijkswaterstaat heeft na kennisneming van het ontwerp-bestemmingsplan, via een mailbericht van 26 september 2013, aangegeven daarop geen (inhoudelijke) reactie te geven.

Wel zijn er redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Dit heeft betrekking op het aanvullend opnemen van nieuwe algemene bepalingen met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten, het opnemen van mantelzorgbepalingen, en houdt verband met de toepassing van uniforme bouwregels en begrippen.

Indeling van deze nota

Hierna is in hoofdstuk I een overzicht van de ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen. Hoofdstuk II vermeldt de conclusie en het voorstel aan de raad over de ambtshalve aanpassing en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk III zijn de reacties van de provincie en rijkswaterstaat opgenomen.

I OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET PLAN

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

Geen.

Wijzigingen in de regels

Uniformering vraagt om gewijzigde vaststelling

In het ontwerp-bestemmingsplan ontbraken nog de nieuwe algemene bepalingen met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten, en algemene bepalingen met betrekking tot mantelzorg.

Het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten' is een partiële herziening van alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die bestonden op het moment van vaststelling van dat parapluplan (op 25 juni 2013). In de bestemmingsplannen die daarna worden vastgesteld moet het beleid en de regeling van huisvesting van arbeidsmigranten daarom expliciet worden opgenomen.

Eveneens met het oog op uniformering is het opnemen gewenst van gelijke mantelzorg-bepalingen als die nu gelden volgens het bestemmingsplan voor deze locatie ('Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2').

Naast deze beide aanvullingen is ook gelijktrekking van de bouwregels uit het nu geldende bestemmingsplan gewenst. In de maatvoeringseisen voor gebouwen zit in het ontwerp-bestemmingsplan een onbedoeld verschil. Die maatvoereisen behoren gelijklopend te zijn.

Wijzigingen op de verbeelding

De verbeelding behorend bij het ontwerp-bestemmingsplan gebruikt in de legenda onjuist de aanduiding 'wooneenheden' in plaats van 'woningen'. Dit behoeft correctie door toepassing van het in het bestemmingsplan gebruikte begrip 'woning'.

II CONCLUSIE

Op grond van hoofdstuk I wordt voorgesteld om:

- a. in de regels aanvullend op te nemen:
 - de relevante bepalingen met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten uit het paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten';
 - de bepalingen met betrekking tot mantelzorg als gebruikt bij de bestemming 'woon-doeleinden' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2';
- b. gelijklopende maatvoeringseisen voor gebouwen op te nemen als gebruikt voor de bestemming 'woondoeleinden' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas, deelgebied 2';
- c. in de legenda van de verbeelding de aanduiding 'woningen' te gebruiken in plaats van 'wooneenheden'.

III INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE INGEKOMEN REACTIES

provincie limburg



ONTWORPEN - 2 OKT. 2013

13/0076952

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Horst aan de Maas
Afdeling Ruimte, team Vergunningen
Dhr. W. Gossens
Postbus 6005
5960 AA HORST

Cluster BR
Ons kenmerk 2013/54134
Vpl. Nummer
E-mail rj.paulussen@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld R.J. Paulussen
Uw kenmerk
Telefoon (043) 389 73 95
Faxnummer (043) 389 79 77
Maastricht 1 oktober 2013
VERZONDEN 01 OKT. 2013

Onderwerp

Artikel 3.8, lid 1 Wro Ontwerp-bestedingsplan "Woning Lindweg te Horst", hierna te noemen het plan.

Geachte heer Gossens,

Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts,
clustermanager Ruimte

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN-nummer: NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U
Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg)

Van: "Geyselaers, Claudia (ZN)" <claudia.geyselaers@rws.nl>
Aan: "Wim Gossens" <w.gossens@horstaandemaas.nl>
CC: "Rutten, Charlotte (ZN)" <charlotte.rutten@rws.nl>
Datum: 9/26/2013 12:01
Onderwerp: RE: Kennisgeving ex art. 3.8, lid 1 Wro ontwerpbestemmingsplan Woning Lindweg te Horst

Geachte heer Gossens,
Hartelijk dank voor de toezending van onderstaand plan. Dit plan ligt buiten de invloedssfeer van de A73 en is voor ons niet relevant.

U zult vanuit Rijkswaterstaat Zuid-Nederland dan ook geen reactie ontvangen.

Hopende u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Claudia Van Kan-Geyselaers

Management Ondersteuning

Netwerkontwikkeling Verkenning & Planuitwerking

.....
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
Afdeling Bedrijf RWS
Avenue Ceramique 125 | 6221 KV | Kamer B1.10
Postbus 25 | 6200 MA Maastricht
Factuuradres Postbus 8185 | 3503 RD Utrecht

.....
T 043 329 43 75
M 06 31 01 14 08
claudia.geyselaers@rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl

.....
Water, Wegen, Werken, Rijkswaterstaat.

.....
Werkzaam van dinsdag t/m vrijdag

Vanaf heden hanteert Rijkswaterstaat Zuid-Nederland voor ro-gerelateerde mails een nieuw mailadres:

roplannenzuidnederland@rws.nl<mailto:roplannenzuidnederland@rws.nl>

Wij verzoeken u vriendelijk dit mailadres te gebruiken voor het aanbieden van ruimtelijke plannen en daaraan gerelateerde zaken.

Van: Wim Gossens [mailto:w.gossens@horstaandemaas.nl]
Verzonden: donderdag 26 september 2013 11:57
Aan: energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl; postbus@prvlimburg.nl; ZN FB roplannenzuidnederland; watertoets@wpm.nl
CC: rj.paulussen@prvlimburg.nl
Onderwerp: Kennisgeving ex art. 3.8, lid 1 Wro ontwerpbestemmingsplan Woning Lindweg te Horst

Geachte heer, mevrouw,

Burgemeester en wethouders hebben op 17 september 2013 besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Woning Lindweg te Horst" vrij te geven voor de start van de vaststellingsprocedure.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 Wro doe ik u hierbij de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan toekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vandaag 26 september 2013 gepubliceerd en ligt met ingang van 27 september tot en met 7 november 2013 ter inzage in de informatiehoek van het gemeentehuis.

Gelijktijdig ligt ter inzage het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde. Het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan is gelezen binnen de wettelijke geluidzones van zowel de Riiskweg A73 als van de Lindweg in Horst. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Om het gewenste plan vanuit de Wet geluidhinder mogelijk te maken is een hogere grenswaarde nodig voor de A73 van 53 dB, en voor de Lindweg van 63 dB. Het college is van plan de benodigde hogere grenswaarden vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens te raadplegen via de gemeentelijke website:
<http://www.horstaandemaas.nl/Bestuur/Bekendmakingen>

Het ontwerpbestemmingsplan is ook geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/>)
(NL.IMRO.1507.BPHOLINDWEGONG-ON01)

Met vriendelijke groet,
Wim Gossens
Consulent Vergunningen
[cid:image001.jpg@01CEBAB0.0D84F1F0]

T 077 - 477 95 60
E gemeente@horstaandemaas.nl<mailto:gemeente@horstaandemaas.nl>
www.horstaandemaas.nl<<http://www.horstaandemaas.nl/>>

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.