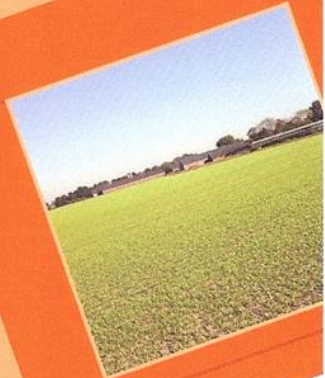
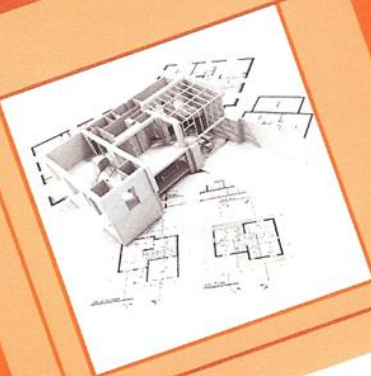
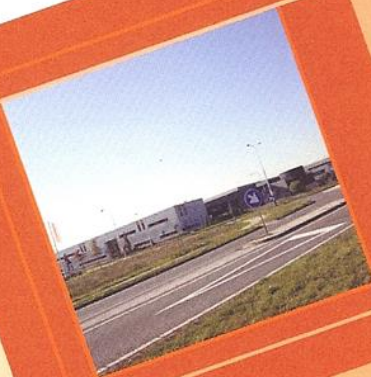




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



EINDVERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

bestemmingsplan

Venloseweg 70A-70B-72A, Horst

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Eindverslag OGD bestemmingsplan Venloseweg 70A-70B-72A, Horst

definitief: 06-10-2021

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:

Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996
E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl
I: www.beusmans-jansen.nl

© 2021 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervoelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1. HET PROJECT | 5 |
| 2. WAT IS EEN OMGEVINGSDIALOOG ? | 8 |
| 2.1 Inleiding | 8 |
| 2.2 Bedrijfsdialoog of gebiedsdialoog | 8 |
| 2.3 Invulling van de omgevingsdialoog | 8 |
| 3. PROCES OMGEVINGSDIALOOG | 10 |
| 4. RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG | 11 |
| 5. VERVOLG PROCES | 12 |

1. HET PROJECT

1.1 Aanleiding

Het aan de orde zijnde project beoogt de bestemming van een drietal bedrijfswoningen om te zetten in reguliere woonbestemmingen. Op deze wijze verandert de status van de betreffende woningen van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het betreft hier de volgende woningen:

- Venloseweg 70A;
- Venloseweg 70B;
- Venloseweg 72A.

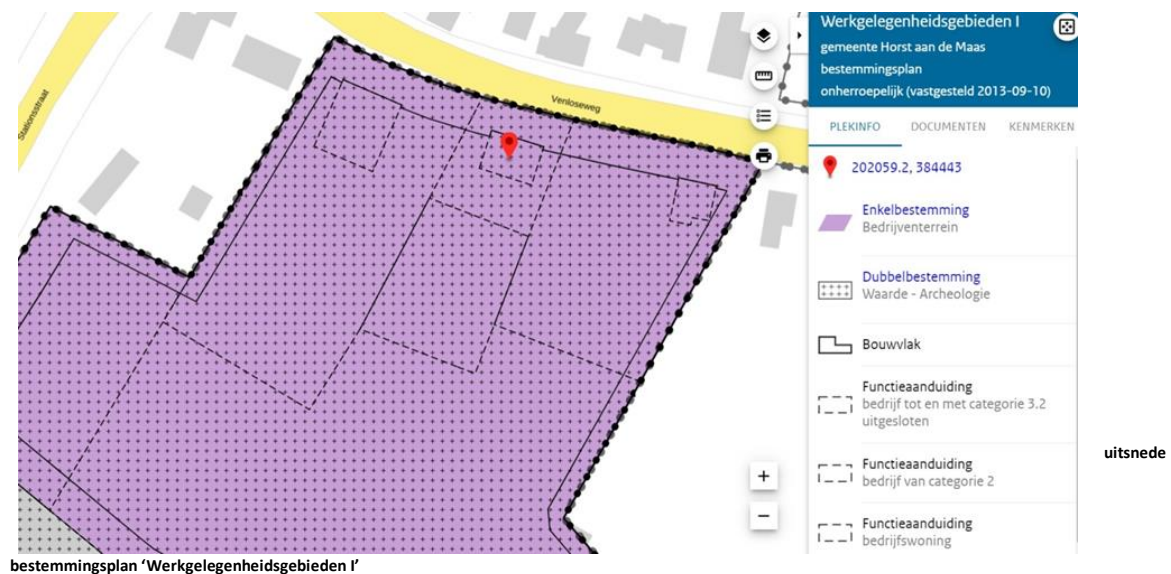
De initiatiefnemers van dit plan zijn de voormalige bewoners/eigenaren van het pand Venloseweg 70B en de huidige eigenaren van de panden Venloseweg 70A en 72A. Hiertoe is door de eerstgenoemde initiatiefnemers van dit plan in 2019 een verzoek tot principe medewerking ingediend.

Op 16 december 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas een positieve grondhouding ingenomen en is bereid om mee te werken aan het omzetten van de huidige bedrijfswoningen naar burgerwoningen via het wijzigen van de bestemming naar "Wonen", als aan de volgende voorwaarde werd voldaan: *"Via onderzoeken wordt aangetoond dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming te wijzigen naar "Wonen". Dit betekent onder andere dat de milieucategorieën behorend bij de percelen Venloseweg 70A, 70B en 72/72A teruggebracht moeten worden naar een lagere milieucategorie 1 dan wel 2 én dat de percelen Venloseweg 70A, 70B en 72A alle drie tezamen worden gewijzigd naar "Wonen". Het perceel aan de Venloseweg 70A zal verder van een dusdanige bestemming moeten worden voorzien dat een ambulancepost mogelijk is én dat deze geen belemmering oplevert voor de nieuwe woonpercelen."*

Inmiddels is door B&W vastgesteld dat aan alle voorwaarden is – dan wel – kan worden volstaan.

1.2 Huidig en nieuw bestemmingsplan

De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden I'. Het gebied tussen de Venloseweg en Expeditiestraat heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De drie te herbestemmen woningen hebben daarin de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder geldt voor het hele gebied nog de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



Binnen het bovenstaande bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' zijn de volgende specifieke functie-aanduidingen opgenomen:

- 'bedrijf van categorie 2';
- 'bedrijf tot en met categorie 3.2 uitgesloten'.

Binnen dit gebied zijn ook bedrijven van categorie 3.1 en 4.1 mogelijk, doch uitsluitend ter plaatse van specifiek aangeduide gebieden (zie onderstaande afbeelding).



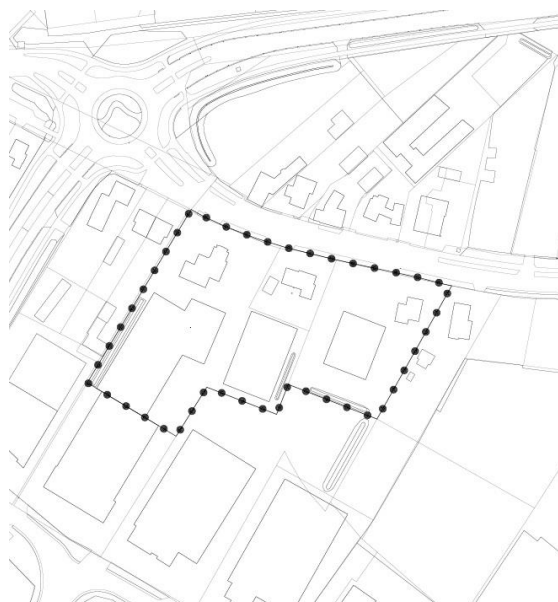
zonering bedrijventerrein

De planregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' maken het enerzijds mogelijk dat overall binnen het bestemmingsvlak tussen de Venloseweg en Expeditiestraat categorie 2-bedrijven zich mogen vestigen en anderzijds dat zich nergens binnen dat vlak categorie 3.2-bedrijven mogen vestigen. Alleen op specifiek aangeduide delen binnen het bestemmingsvlak mogen zich dan nog categorie 3.1 en 4.1-bedrijven vestigen (namelijk op Venloseweg 70D resp. Venloseweg 70C). De drie bestaande woningen (Venloseweg 70A, 70B en 72A) mogen alleen gebruikt worden als bedrijfswooning en niet als burgerwoning. De planregels kennen geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om bedrijfswooningen om te zetten naar burgerwoning dan wel om de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in 'Wonen'.

Daarnaast wordt de woning Venloseweg 70A op dit moment gebruikt als ambulancepost. Het betreft hier een gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van een maatschappelijk functie. Dit is echter in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het is expliciet verboden gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en) (artikel 14.1 planregels).

Het beoogde (nieuwe) bestemmingsplan

'Venloseweg 70A-70B-72A, Horst' voorziet in een planologisch-juridische regeling waarmee de beoogde functiewijzigingen van de drie woningen, de afwaardering van de toegelaten bedrijven (qua milieucategorie) en de regeling van de ambulancepost mogelijk wordt gemaakt.



plangrens bestemmingsplan 'Venloseweg 70A-70B-72A, Horst'

1.3 Bestemmingsplan en omgevingsdialoog

Als onderdeel van het bestemmingsplanproces eist de gemeente Horst aan de Maas dat de initiatiefnemers een zorgvuldige omgevingsdialoog voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Een verslag van de wijze, inhoud en resultaten van deze omgevingsdialoog dienen zij bij het bestemmingsplan te voegen.

Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

2. WAT IS EEN OMGEVINGSDIALOOG ?

2.1 Inleiding

De gemeente Horst aan de Maas stelt als voorwaarde dat de toelichting van een bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning een verantwoording moet bevatten dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

Achtergrond van deze voorwaarde is dat de initiatiefnemer en de omwonenden beiden een belang hebben bij het onderhouden van een goede relatie. Een omgevingsdialoog is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat die bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip. Dit is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. Het is overigens niet zo dat partijen het altijd met elkaar eens moeten worden; het gaat er om dat inzicht bestaat in de *wensen* van de omgeving in relatie tot de *mogelijkheden* die de initiatiefnemer heeft. De gemeente beslist of de dialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

2.2. Bedrijfsdialoog of gebiedsdialoog

Van belang is om een zogenaamde bedrijfsdialoog te onderscheiden van een gebiedsdialoog. De **bedrijfsdialoog** is er specifiek op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) de plannen/ideeën te delen met de omgeving zodat wensen, belangen en bezwaren van omwonenden bij de uitwerking van de plannen betrokken kunnen worden. Het is niet zo dat alle partijen het altijd eens met elkaar moeten zijn. Het gaat erom dat inzicht bestaat in de wensen van alle partijen.

Een **gebiedsdialoog** vindt meestal plaats in gebieden waar overlast wordt ervaren (urgentieaanpak). Het doel is te komen tot oplossingen. Om dit te kunnen bereiken is een bereidwilligheid van alle partijen noodzakelijk. Dit is essentieel anders dan bij de bedrijfsdialoog.

De gehouden omgevingsdialoog in het kader van het aan de orde zijnde bestemmingsplanproces is een bedrijfsdialoog.

2.3 Invulling van de omgevingsdialoog

2.3.1 Omgevingsdialoog is vormvrij

De omgevingsdialoog wordt door de gemeente Horst aan de Maas bewust vormvrij gehouden om te voorkomen dat het een instituut op zich wordt. Het hoofddoel is dat mensen met elkaar in gesprek komen. Een zorgvuldige dialoog is gevoerd als partijen aandacht en begrip voor elkaar hebben. De betrokkenen gaan, met wederzijds respect, een gesprek aan om elkaar te informeren. Het verbinden van allerlei voorwaarden brengt het risico met zich mee dat de bedrijfsdialoog een juridisch instrument wordt.

2.3.2 Aandachtspunten omgevingsdialoog

De dialoog kent wel enkele belangrijke aandachtspunten:

1. De initiatiefnemer neemt het initiatief tot deze dialoog. Eventueel met ondersteuning van een adviseur.
2. De dialoog met de omgeving vindt vroegtijdig in het proces van ontwikkeling plaats.
3. De initiatiefnemer maakt duidelijk wat zijn plannen zijn.
4. Wat zijn de wensen en behoeften van de omgeving? De initiatiefnemer mag ook verwachten dat anderen naar zijn wensen luisteren.
5. De initiatiefnemer bekijkt in hoeverre het mogelijk is wensen vanuit de omgeving in de plannen te verwerken.
6. Gesprekken met de omgeving worden door de initiatiefnemer vastgelegd in een verslag. In de contacten met de gemeente over het project maakt de initiatiefnemer via het verslag duidelijk hoe hij de dialoog heeft ingericht en of hij de resultaten in zijn project heeft kunnen verwerken.
7. De vorm van de dialoog is in principe vrij. De gemeente kan zelf wel spelregels opstellen en hanteren.

3. PROCES OMGEVINGSDIALOOG

De initiatiefnemers hebben de volgende omwonenden in een straal van ca. 50 meter om het plangebied uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialoog omtrent hun voornemen om het bestemmingsplan 'Venloseweg 70A-70B-72A, Horst' vast te laten stellen.

| naam | adres | reactie ontvangen |
|------------------|------------------------------|----------------------|
| Fam. Majoor | Venloseweg 66, 5961 JD Horst | Ja, akkoord met plan |
| Fam. Seuren | Venloseweg 68, 5961 JD Horst | nee |
| Fam. Peeters | Venloseweg 70, 5961 JD Horst | nee |
| Fam. Kanters | Venloseweg 74, 5961 JD Horst | Ja |
| Fam. Peeters | Venloseweg 59, 5961 JB Horst | nee |
| Fam. Koenen | Venloseweg 57, 5961 JB Horst | Ja, akkoord met plan |
| Fam. Odekerke | Venloseweg 55, 5961 JB Horst | nee |
| Fam. Smulders | Venloseweg 53, 5961 JB Horst | nee |
| Fam. Christiaens | Venloseweg 51, 5961 JB Horst | Ja |

Via een brief van 1 juli 2021 zijn bovenstaande omwonenden op de hoogte gesteld van het beoogde bestemmingsplan. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken (tot 15 juli 2021) opmerkingen te maken of vragen te stellen over het plan dan wel aan te geven dat men graag verder in gesprek zou willen.

Op nevenstaande afbeelding ziet u de verstuurde brief.



4. RESULTATEN OMGEVINGSDIALOOG

Een aantal bewoners heeft geen behoefte gehad om een reactie te geven op het voorgenomen plan.

De heer en mevrouw Majoor en de heer Koenen hebben beide kort gereageerd dat zij akkoord zijn.

De heer Christiaens heeft gereageerd door te stellen dat hij het plan vooralsnog alleen maar positief ziet, maar dat hij de consequenties pas definitief kan beoordelen als de huidige planregels naast de nieuwe planregels kunnen worden gelegd. Zijn de gegevens er al of kan de gemeente deze aanreiken?

De heer van Tilburg heeft aangegeven dat de bestaande planregels via internet te raadplegen zijn en dat de nieuwe planregels nog in de maak zijn. Deze zullen t.z.t. ook gepubliceerd worden.

De heer Kanters heeft aangegeven dat hij de toelichting op het beoogde plan op prijs stelde. Ook hij stelt dat hij vooralsnog geen negatieve gevolgen van dit plan verwacht, maar dat hij een definitieve beoordeling pas kan geven nadat het nieuwe bestemmingsplan met planregels beschikbaar komt. Hij gaat er vanuit dat het plan – als het gereed is – gedeeld wordt met de betrokken bewoners. Verder benoemt hij nog specifiek de verkeerssituatie op de Venloseweg; meer specifiek tussen de rotonde Meldersloseweg en het bord bebouwde kom. Het aantal verkeersbewegingen is fors en gereden snelheden overstijgen vaak de toegestane snelheid van 50 km/uur. Het is voor hem belangrijk dat door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging de hiervoor geschetste situatie niet verslechtert. De heer van Tilburg heeft inmiddels in een afzonderlijk gesprek een nadere toelichting gegeven aan de heer Kanters.

5. VERVOLG PROCES

De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben het definitieve eindverslag van de omgevingsdialoog gekregen. Zodra het conceptbestemmingsplan 'Venloseweg 70A-70B-72A, Horst' getoetst is door de gemeente Horst aan de Maas, zullen deze stukken ook ter beschikking komen voor de omwonenden.

De formele omgevingsdialoog is hiermee afgesloten.