

Raadsvoorstel

onderwerp RV Vaststelling bestemmingsplan Broekhuizerdijk 48 Melderslo

datum raad	11 juli 2023	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2023.053	clustermanager	M. Derks
agendapunt	1	behandeld door	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Broekhuizerdijk 48, Melderslo" zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1507.MEBROEKHUIZERDK48.BPV1 en waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om de functiewijziging voor de sanering van een intensieve veehouderijbedrijf aan de Broekhuizedijk 48 in Melderslo naar wonen en het bouwen van een extra woning op het vrijkomende perceel mogelijk te maken. Het college heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen op basis van een aantal gestelde voorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn in een ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 maart tot en met 14 april 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

vervolg raadsvoorstel

Beoogd resultaat

Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming juridisch en planologisch mogelijk gemaakt en kan initiatiefnemer het voormalige intensieve veehouderijbedrijf saneren, de voormalige bedrijfswoning als woning gebruiken en een nieuwe woning te bouwen.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling past binnen het Hoofdlijnenakkoord 2022-2026

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten oosten van de kern van Melderslo en bestaat uit een cluster agrarische bebouwing. Het gebied is op dit moment qua geurhinder overbelast en de aanwezigheid van een intensieve veehouderijbedrijf in dit gebied is niet wenselijk. Met het wegbestemmen van dit agrarisch bedrijf, neemt de geurbelasting af en er wordt een 1.120 m² aan stallen gesloopt. Dit past in de ambitie van het college om kansen te pakken om bebouwing in het buitengebied te beperken en de uitstoot van geur en andere stoffen te verminderen. En tevens te zorgen dat ons buitengebied mooier wordt en bewoonbaar blijft voor onze eigen inwoners.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor het initiatief niet mogelijk is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en de directe omgeving. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan. Alle in de toelichting genoemde belangen afwegende is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

1.3. Het plan wordt landschappelijk ingepast

Bij de gewenste gebruikswijziging is de voorwaardelijke verplichting voor het landschappelijk inpassen van het perceel opgenomen in de planregels en de anterieure overeenkomst. Op deze manier wordt er geborgd dat de woning op een kwalitatieve manier in het bebouwingslint ingepast.

1.4 Het plan heeft maatschappelijk draagvlak

In de uitgevoerde omgevingsdialoog en op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen bezwaren of zienswijzen naar voren gekomen tegen de beoogde ontwikkeling.

2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt kunnen verhalen. Uw gemeenteraad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Overigens zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

Geen

vervolg raadsvoorstel

Financiële consequenties

Voor de bestemmingswijziging is een GKM bijdrage verschuldigd, omdat er een nieuwe woning wordt toegevoegd. Er dient een GKM bijdrage betaald te worden van € 165.000,-- voor deze woning. Hiervan gaat een sloopvergoeding van € 25,-- per m² af voor het afbreken van 1.120 m² aan stallen (1120*€ 25= € 28.000) en een bedrag van € 6.992,74 als vergoeding voor een aantal landschappelijke elementen die worden toegevoegd. Derhalve resteert een bedrag van € 130.007,26. De financiële bijdrage komt ten goede aan de 'Reserve GKM'. Deze reserve wordt aangewend voor de bekostiging van kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie.

Tevens dient de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan gezekerd te worden. Beide aspecten zijn geregeld in een anterieure overeenkomst en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de aanvrager welke de zekerheid geeft dat voorkomende kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Vervoltraject / communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt dit besluit binnen twee weken gepubliceerd. Publicatie vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl) en tevens in de Staatscourant en de nieuwsfeiten (Hallo). Daags na de publicatie worden het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd (digitaal en analoog). Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als binnen de periode van 6 weken er niemand beroep heeft aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de verbouw van de betreffende woning.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,

drs. R.F.I. Palmén

De secretaris,

mr. L.M.C. Beckers

vervolg raadsvoorstel

Bijlagen

Bestemmingsplan "Broekhuizedijk 48, Melderslo"

Identificatienummer NL.IMRO.1507.MEBROEKHUIZERDK48.BPV1

- A. Toelichting
 - B. Regels
 - C. Verbeelding
1. Landschappelijk inpassingsplan
 2. Akoestisch onderzoek
 3. Quickscan Flora & Fauna
 4. Verslag omgevingsdialoog Broekhuizedijk 48

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2023.053;

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2023,
gemeentebladnummer 2023.053;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Broekhuizerdijk 48, Melderslo" zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.1507.MEBROEKHUIZERDK48.BPV1 en waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 juli 2023

De raad voornoemd,

De voorzitter,

drs. R.F.I. Palmén

De griffier,

mr. R.J.M. Poels