


Besluit vaststelling wijzigingsplan ex artikel 3.6, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening

Kenmerk : Z2023-00003483
Aanvrager : 
Onderwerp : Wijzigen bestemming van bedrijf naar wonen
Locatie : Broekhuizerweg 26, 5866BA Swolgen
Kadastraal bekend gemeente : Meerlo, sectie B, nummers 4687 en 4757
Datum besluit : 9 juli 2024

Besluit

- Met gebruikmaking van art. 49.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' met toepassing van artikel 3.6, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'bedrijf' gewijzigd wordt naar een woonbestemming, conform de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding en de daarbij behorende bijlagen zoals opgenomen in het onderdeel 1.8 'bijlagen bij het besluit';
- Er is gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT-kaart aangevuld met kadastrale grenzen en bebouwing.

Horst, 9 juli 2024

Namens Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas,



Teamhoofd Omgeving

Onderdelen van dit besluit:

1. Procedure
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Bevoegd gezag
 - 1.3. Eisen wijzigingsplan
 - 1.4. Zienswijzen
 - 1.5. Toezending besluit tot vaststelling wijzigingsplan
 - 1.6. Rechtsmiddelen
 - 1.7. Inwerkingtreding van het wijzigingsplan
 - 1.8. Bijlagen bij het besluit
2. Overwegingen en toetsingen
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Overwegingen
3. Voorschriften

1. PROCEDURE

1.1 Algemeen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas zijn het bevoegd gezag om over de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan te beslissen. Bij besluit van 12 december 2023 is de Mandaatregeling Horst aan de Maas vastgesteld. In deze op 21 december 2023 gepubliceerde, op 1 januari 2024 in werking getreden mandaatregeling zijn besluiten om toepassing te geven aan een procedure om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a Wro gemandateerd van burgemeester en wethouders aan het teamhoofd Omgeving, indien een positief principestandpunt is ingenomen. Op 16 mei 2023 is een positief standpunt ingenomen. Besluiten tot vaststelling van het wijzigingsplan zijn, indien geen zienswijzen zijn ingediend, gemandateerd.

1.3 Eisen wijzigingsplan

Overeenkomstig artikel 1.1.1, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hoofdstuk 3 en de daarop rustende bepalingen van het Bro mede van toepassing op wijzigingsplannen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a Wro. Het wijzigingsplan is voorzien van een toelichting, regels en verbeelding. Het wijzigingsplan voldoet aan de daaraan gestelde eisen conform het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bro.

1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 23 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

1.5 Toezending besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 Wro ook toegestuurd aan Gedeputeerde Staten van Limburg.

1.6 Rechtsmiddelen

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan ligt vanaf de dag na publicatie gedurende zes weken tijdens de kantooruren ter inzage in de informatiehoek van het gemeentehuis, Wilhelminaplein 6 te Horst. De informatiehoek is geopend van maandag 8.30 uur tot 20.00 uur en van dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 uur tot 17.00 uur.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening kan het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan ook worden geraadpleegd via www.officielebekendmakingen.nl (Gemeentebled) en via www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1507.SGBROEKHUIZERWEG26-WPV1). Gedurende de termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door belanghebbenden bij het besluit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de website www.raadvanstate.nl.

Indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift een schriftelijk verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

1.7 Inwerkingtreding wijzigingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a, lid 4 Wro treedt het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan in

werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, wordt de werking van het wijzigingsplan tenminste opgeschort totdat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

1.8 Documenten bij besluit

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

A Toelichting

Bijlage 1 Landschap

Bijlage 2 Bodem

Bijlage 3 Nader Bodem

B Regels

C Verbeelding

Anterieure overeenkomst getekend

Planschadeovereenkomst getekend

2. OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Bij het nemen van het besluit tot wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan artikel 49.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2017 en is op 4 mei 2018 in werking getreden. In artikel 49.2 van het bestemmingsplan zijn de toetsingscriteria voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 sub a Wro opgenomen.

- a. *de bedrijfsuitoefening is beëindigd;*
Op de (voormalige) bedrijfslocatie vinden al enige tijd geen bedrijfsmatige activiteiten plaats.
- b. *de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven, waarbij het bepaalde in artikel 47 van toepassing is;*
De landschappelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden worden door de bestemmingswijziging niet aangetast, het betreft immers louter een functionele wijziging.
- c. *de oppervlakte van de woonbestemming maximaal 1.500 m² bedraagt, de overige gronden dienen te worden gewijzigd in een bestemming zonder bouwmogelijkheden;*
De bestemming Wonen bedraagt in de toekomstige situatie 1.500 m². De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwmogelijkheden.
- d. *door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;*
Het huidige erf is reeds op een goede wijze ingepast in het landschap door streekeigen beplanting. In het kader van de bestemmingswijziging zal deze beplanting blijven behouden en planologisch worden vastgelegd.
- e. *wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;*
De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe woningen. Het aantal woningen op de locatie blijft derhalve gelijk.
- f. *in uitzondering op het voorgaande splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van karakteristieke panden zoals opgenomen in [Bijlage 7 Karakteristieke panden](#), dan wel een karakteristiek pand dat is aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid in meerdere woningen is toegestaan, met dien verstande dat:*
 1. *het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;*
 2. *de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;*
 3. *de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;*
 4. *indien het een monumentaal of karakteristiek bebouwingscluster betreft woningsplitsing in het hele cluster is toegestaan, met dien verstande dat de karakteristiek van het cluster behouden blijft;*
 5. *de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;*
 6. *het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;*
 7. *de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m² per woning;*

8. *de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;*
9. *het bevoegd gezag de aanhef onder f kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.*

Woningsplitsing van de bestaande woning is in dit geval niet aan de orde.

- g. *de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;*

Uit toetsing die in hoofdstuk 5 plaats vindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter plaatse, milieusituatie, natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden. Tenslotte vindt er geen aantasting plaats van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en omliggende bedrijvigheid.

- h. *er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;*

Waterschap Limburg heeft per mail d.d. 31 mei 2023 ingestemd met de inhoud van de waterparagraaf en de daarin beschreven wijze van afkoppeling hemelwater.

- i. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.*

De regels van de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3. VOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit is een voorschrift verbonden:

1. De initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke en landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage bij dit wijzigingsplan overeenkomstig het bepaalde in de ook als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegde anterieure overeenkomst uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit en houdt deze kwalitatief en kwantitatief in stand.