

**raadsvoorstel**

onderwerp Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Steeg 70 en ong., Sevenum'

datum raad	20 september 2022	portefeuillehouder	H.J.A.C Beurskens
bladnummer	2022.105	clustermanager	M. Derks
agendapunt	8	behandeld door	

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Steeg 70 en ongenummerd Sevenum', zoals vastgelegd in de dataset met kenmerk NL.IMRO.1507.SNSTEEG70enONG-BPV1, als hamerstuk door de gemeenteraad vast laten stellen.
2. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.
3. De aan het plan verbonden financiële kwaliteitsbijdrage van € 165.000,- te storten in de Reserve GKM.

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een agrarische bestemming gedeeltelijk te mogen wijzigen naar wonen, het gebruik van een bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en een tweede woonkavel te realiseren in het plangebied op het perceel Steeg 70, Sevenum.

Beoogd resultaat

De gemeente wil in 2025 1.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd hebben. Met het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt een agrarisch bedrijf in een omgeving waarin hoofdzakelijk woonbestemmingen zijn gelegen.

Argumenten**1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden om als hamerstuk te worden behandeld**

Op 22 juni 2015 heeft het presidium besloten om bij bestemmingsplannen met hamerstukken te werken. Voorwaarden voor afdoening als hamerstuk zijn, dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd. Dit bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden en kan dus als hamerstuk ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

1.2 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de juridisch juiste wijze om mee te werken

Op het perceel kan vanwege het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' geen woning worden gebouwd. Met een bestemmingsplanprocedure wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt.

1.3 De woningbouwkavel voldoet aan de structuurvisie, sectorale aspecten en het Masterplan Wonen

Op 22 september 2015 heeft de gemeenteraad de evaluatie van de Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. De locatie aan de Steeg 70 is gelegen binnen deelgebied '3c – Agrarisch gebied Sevenum Zuid'.

vervolg raadsvoorstel

Voor nieuwe woningen geldt een voorwaardelijke grondhouding ('nee, tenzij'). Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de evaluatie op twee punten herzien. Voor nieuwe woningen in het buitengebied wordt alleen nog gewerkt met een kwaliteitsbijdrage. De woningbouwkavel aan de Steeg voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor woningbouw in het buitengebied. De locatie ligt in een lint met de woningen. De afstand van de bestaande woning aan de noordzijde tot de nieuwe woning is ca. 53 meter. Deze maat is kleiner dan de geldende maximale afstand van 60 meter. De locatie ligt in het landschapstype 'velden'. Het aaneengesloten bebouwingslint past binnen dit landschapstype. Met de woningbouwkavel wordt een oppervlakte van 750 m² woonbestemming toegevoegd aan de voor een gedeelte al op de locatie aanwezige woonbestemming. Voor het toevoegen van 750 m² woonbestemming geldt een kwaliteitsbijdrage van € 165.000,--. De betaling van deze kwaliteitsbijdrage door de initiatiefnemer is geregeld in een anterieure overeenkomst. De oppervlakte aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning die wijzigt naar burgerwoning mag in de nieuwe situatie maximaal 150m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. De overmaat dient te worden gesloopt en kan worden ingezet voor het beleid groter bouwen.

De ligging ten opzichte van in de buurt gelegen bedrijven en de aspecten bodemgesteldheid, archeologie, flora en fauna zijn beoordeeld. Deze aspecten zijn positief beoordeeld. Het plan voldoet aan ons beleid voor woningbouw in het buitengebied.

Er wordt een woning gebouwd voor eigen behoefte. Het Masterplan zet in op de verdere ontwikkeling van woningen en/of woonvormen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte van inwoners van de gemeente Horst aan de Maas. Hergebruik van de bestaande woningvoorraad en transformatie van bestaand (overig) vastgoed wonen zijn twee aspecten waar meer op ingezet wordt. Het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning sluit aan bij de uitgangspunten van het Masterplan.

1.4 Meewerken aan de nieuwe woningbouwkavel is ruimtelijk niet bezwaarlijk

In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bij het bestemmingsplan behorende bijlagen zijn alle van belang zijnde ruimtelijke en milieuaspecten opgenomen en afgewogen. Er zijn geen belemmeringen voor de wijziging en nieuwe woningbouwkavel. Omliggende functies worden niet beperkt door de wijziging en nieuwe woningbouwkavel.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 april 2022 gepubliceerd. Het ontwerp heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

1.6 De wijze van vaststelling is een wettelijke verplichting

Een bestemmingsplan wordt digitaal vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

1.7 De gemeenteraad is bevoegd gezag

Bestemmingsplannen worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.8 Het gebruik van een ondergrond die is ontleend aan de GBKN-kaart is een wettelijke verplichting

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan een GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en bebouwing. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

vervolg raadsvoorstel

2.1 Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro, een exploitatieplan is niet nodig

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht als er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro. Daarvan is hier geen sprake. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

3.1 De financiële kwaliteitsbijdrage is bedoeld om te storten in de Reserve GKM.

De aan het plan verbonden financiële kwaliteitsbijdrage van € 165.000,- wordt gestort in de Reserve GKM.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële consequenties

De financiële kwaliteitsbijdrage is € 165.000,- vanwege het toevoegen van een oppervlakte van 750 m² woonbestemming. Deze bijdrage komt ten goede aan de 'Reserve GKM'. Deze reserve wordt gebruikt ter bekostiging van kwaliteitverbeterende maatregelen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Structuurvisie. Er is ook een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Eventuele planschade komt zo voor rekening van de initiatiefnemer.

Vervoltraject / communicatie

Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen twee weken daarna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd. Publicatie vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website, in het Gemeenteblad en in de Hallo. Het bestemmingsplan wordt de dag na publicatie voor zes weken ter inzage gelegd (digitaal en analoog). Belanghebbenden kunnen tijdens deze zes weken tegen dit bestemmingsplan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt op zijn vroegst in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits er geen verzoek om schorsing van het bestemmingsplan is ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak.

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

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding
4. Bijlage 1 – Landschappelijke inpassing
5. Bijlage 2 – Staat van bedrijfsactiviteiten
6. Bijlage 3 – Verkennend bodemonderzoek
7. Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek
8. Bijlage 5 – Archeologisch onderzoek
9. Bijlage 6 – Berekening voorgrondbelasting
10. Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna
11. Anterieure overeenkomst
13. Planschadeverhaalsovereenkomst

raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan 'Steeg 70 en ong., Sevenum

NL.IMRO.1507.SNSTEEG70enONG-BPV1'

Bijlage van gemeentebladnummer 2022.105.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2022,
gemeentebladnummer 2022.105;

gelet op artikel 3.1 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Steeg 70 en ongenummerd Sevenum', zoals vastgelegd in de dataset met kenmerk NL.IMRO.1507.SNSTEEG70enONG-BPV1, als hamerstuk door de gemeenteraad vast laten stellen;
2. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen;
3. De aan het plan verbonden financiële kwaliteitsbijdrage van € 165.000,- te storten in de Reserve GKM.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 september 2022.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

drs. R.F.I.Palmen

De griffier,

mr. R.J.M. Poels