

**Raadsvoorstel****onderwerp** RV Bp Snelkensstraat 4 Sevenum

datum raad	12 september 2022	portefeuillehouder	E. Beurskens
bladnummer	2022.102	clustermanager	M. Derks
agendapunt	5	behandeld door	

Voorstel

1. om het bestemmingsplan "Snelkensstraat 4 Sevenum" vast te stellen
2. om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen
3. om de te betalen kwaliteitsbijdrage te storen in de Reserve GKM

Aanleiding

Op 14 juli 2007 is door de gemeente aan initiatiefnemers vergunning verleend voor de bouw van een nieuwe woning aan de Snelkensstraat 4 te Sevenum. Eén van de voorwaarden in de vergunning was, dat de oude (bedrijfs)woning zou worden gesloopt zodra de nieuwe woning gereed was. Dit is nooit gebeurd en de gemeente heeft hier meermaals op gewezen, maar niet actief op gehandhaafd.

Eén van de prioriteiten uit het collegeprogramma 2018-2022 was het afronden van langlopende handhavingdossiers. In dit kader is sinds juni 2019 regelmatig overleg gevoerd met de eigenaren en is gekeken naar een redelijke oplossing, waarbij de bestaande oude woning kon blijven bestaan en opnieuw voor bewoning gebruikt zou kunnen worden. Om dit langlopende handhavingstraject af te sluiten is door de gemeente een voorstel gedaan om de woning te behouden, mits een kwaliteitsbijdrage wordt betaald en de bestaande stal wordt gesloopt. Dit voorstel is door de initiatiefnemers geaccepteerd en heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Hergebruik van de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning, waarbij de oude stallen worden gesloopt, passend binnen de ruimtelijke kaders uit de structuurvisie.

Argumenten**1.1 De overeengekomen maatregelen vloeien voort uit het collegeprogramma 2018-2022**

De woning aan de Snelkensstraat is jarenlang onderwerp geweest van een handhavingzaak, aangezien deze gesloopt had moeten worden toen de nieuwe woning (Snelkensstraat 4a) is gebouwd. De eigenaren hebben dit nagelaten en de gemeente heeft verzuimd om actief te handhaven op deze sloop.

In het collegeprogramma 2018-2022 is het afhandelen van langlopende handhavingstrajecten als één van de prioritaire zaken opgenomen. In dit kader zijn de gesprekken met de eigenaren gestart die uiteindelijk hebben geleid tot een overeenkomst tussen de eigenaren en de gemeente, die akkoord is bevonden door de portefeuillehouders en die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

Deze overeenkomst is als bijlage bij het voorstel gevoegd.

vervolg raadsvoorstel

1.2 Voorliggend initiatief past binnen de ruimtelijke kaders

Met het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning en het saneren van de oude stallen vindt er een opwaardering plaats, passend binnen de ruimtelijke kaders zoals vastgelegd in de Structuurvisie Horst aan de Maas. Het betreft in deze een voormalige bedrijfswoning, gelegen in een bestaand bebouwingslint, waarbij een kwaliteitsbijdrage betaald wordt.

1.3 Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken.

De locatie Snelkensstraat 4 te Sevenum ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” en heeft hierin de bestemming “Wonen”, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2” en de gebiedsaanduiding “overige zone – velden”.

Binnen de als “wonen” aangegeven gronden zijn woningen toegestaan, met dien verstande dat er niet meer dan één woning per bestemmingsvlak is toegestaan. Nu de voormalige bedrijfswoning niet is gesloopt bevinden zich twee woningen binnen hetzelfde bestemmingsvlak, hetgeen in strijd is met de planregels. Binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” is er geen mogelijkheid om deze situatie in te passen.

Voorliggend bestemmingsplan splitst het bestemmingsvlak “wonen” in twee separate vlakken, waardoor er aan de planregels wordt voldaan.

1.4 De beoogde herbestemming van de bedrijfswoning als reguliere woning past binnen de structuurvisie en ontwerp-omgevingsvisie

De locatie Snelkensstraat 4/4a te Sevenum is binnen de Structuurvisie Horst aan de Maas, gelegen in deelgebied “3C – Agrarisch gebied Sevenum Zuid/Meterik Noord”.

In dit deelgebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor de realiseren van nieuwe woningen.

Ten aanzien van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, geldt hier echter een positieve grondhouding (ja). Alhoewel de beleidslijn meer bedoelt is voor economisch hergebruik van de bedrijfsopstallen, is hergebruik van de bedrijfswoning passend binnen dit kader.

1.5 Er zijn geen belemmeringen voor het uitvoeren van het bestemmingsplan

In de toelichting van het bestemmingsplan en in de bij het bestemmingsplan behorende bijlagen zijn alle relevante ruimtelijke en milieuaspecten opgenomen en afgewogen. Er zijn geen belemmeringen voor het met het bestemmingsplan beoogde initiatief. Omliggende functies worden niet geschaad en de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving verbetert aanzienlijk door het grotendeels saneren van de voormalige, agrarische bedrijfsgebouwen.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op 29 april 2022 gepubliceerd en heeft met ingang van 30 april 2022 tot en met 10 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 De wijze van vaststelling is een digitale verplichting

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

vervolg raadsvoorstel

2.2 De gemeenteraad is bevoegd gezag

Bestemmingsplannen worden op grond van de Wet ruimtelijke ordening door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3 Het gebruik van de 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.

3.1 Er is geen sprake van een plan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening

De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro, tenzij het kostenverhaal anderszins is geregeld, of niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de sanering van de bedrijfsgebouwen en de kwaliteitsbijdrage is vastgelegd.

Ook de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Kanttekeningen

Ruimtelijke gezien zou ook medewerking zijn verleend als dit een verzoek voor de bouw van een nieuwe woning zou zijn geweest, aangezien een woning op deze locatie past binnen de geldende ruimtelijke beleidskaders.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin de te betalen kwaliteitsbijdrage is vastgesteld op € 75.000,00. Dit bedrag bestaat uit 50% van € 165.000,00 (op basis van de module vrijkomende agrarische bebouwing is 50% van het normbedrag voor nieuwe woningen verschuldigd bij een nieuwe functionele invulling van vrijkomende agrarische bebouwing) – sloopvergoeding voor de bestaande stal, zijnde € 7.500,00 (300m²). Het bedrag zal worden gestort in het fonds "reserve GKM".

Vervolgtraject / communicatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, in het gemeenteblad, in de Staatscourant en de Hallo. Daags na publicatie wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen een termijn van 6 weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en een verzoek om schorsing van het bestemmingsplan indienen bij de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt op z'n vroegst in werking daags na afloop van de beroepstermijn, mits geen verzoek om schorsing van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak is ingediend

vervolg raadsvoorstel

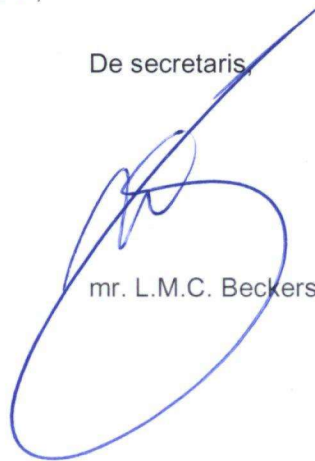
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



drs. R.F.I. Palmen

De secretaris,



mr. L.M.C. Beckers

Bijlagen

1. Brief overeenkomst d.d. 23-07-2021
2. Bestemmingsplan toelichting
3. Bestemmingsplan planregels
4. Bestemmingsplan verbeelding
5. Bestemmingsplan bijlage regels – staat van bedrijfsactiviteiten
6. Bestemmingsplan bijlage toelichting – asbestinventarisatie
7. Bestemmingsplan bijlage toelichting – Flora en fauna inspectie

raadsbesluit

Bijlage van gemeentebladnummer 2022.102

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juli 2022,
gemeentebladnummer 2022.102;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. om het bestemmingsplan "Snelkensstraat 4 Sevenum" vast te stellen
2. om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen
3. om de te betalen kwaliteitsbijdrage 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