



18-0002564

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : Z-HZ_BP-2018-000020
Aanvrager : Beusmans & Jansen Adviseurs
Onderwerp : wijzigingsplan
Locatie : Kraaienhoflaan 2 te Lottum
Kadastraal bekend gemeente : gemeente Grubbenvorst, sectie A nummers 4567 en 4568
Datum ontvangst aanvraag : 19 december 2017
Datum ontwerpbesluit : 11 januari 2018
Verzonden op : 11 januari 2018

Ontwerp wijzigingsplan

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om met gebruikmaking van artikel 28, lid 8 onder b van het bestemmingsplan "Maaskernen" met toepassing van artikel 3.6 lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestaande woning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen. Het perceel kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie A, nummers 4567 en 4568, plaatselijk bekend als Kraaienhoflaan 2 in Lottum heeft de bestemming 'Bedrijven' met de dubbelbestemming 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen deze bestemming is het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning niet toegestaan. De bestemming wordt omgezet naar 'Wonen' met de aanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied, 'Bouwvlak' en 'Vrijstaand' conform de bij dit ontwerpbesluit behorende toelichting, regels en verbeelding.

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

Josien den Teuling, Teamhoofd team Omgeving

INHOUDSOPGAVE

1. PROCEDURE	3
1.1 Algemeen	3
De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.	3
1.2 Bevoegd gezag	3
1.3 Eisen wijzigingsplan	3
1.5 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	3
1.6 Advies andere bestuursorganen	3
1.11 Zienswijzen.....	4
1.13 Bijgevoegde documenten.....	4
2. OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	5
2.1 Inleiding	5
3. VOORSCHRIFTEN	6

1. PROCEDURE

1.1 Algemeen

De besluitvormingsprocedure wordt uitgevoerd conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening.

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 2 februari 2016 is de Mandaatregeling Horst aan de Maas vastgesteld. In deze op 2 februari 2016 in werking getreden mandaatregeling zijn besluiten om toepassing te geven aan een procedure tot het komen van een wijziging van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening gemandateerd van burgemeester en wethouders aan de teammanager Ruimtelijke Ordening en Vergunningen. Op 27 november 2017 is in principe ingestemd met het opstarten van een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan "Maaskernen" voor het omzetten van de bestemming "Bedrijven" naar de bestemming "Wonen".

1.3 Eisen wijzigingsplan

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

1.5 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Bor dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te geven. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat een dergelijke verklaring uitsluitend in de volgende gevallen nodig is:

- ontwikkelingen die niet concreet in een visie zijn afgekaderd (met visie wordt bedoeld: structuurvisies en beleidsnota's waaronder ook de onder de oude WRO vastgestelde gebieds- en structuurvisies zoals de Structuurvisie Centrum Horst en de Gebiedsvisie LOG Witveldweg).;
- ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties of de bouw van meer dan 5 woningen of 10 appartementen;
- nieuwe industriële vestigingen;
- bij substantiële bedrijfsontwikkelingen of substantiële nieuwvestiging in het buitengebied, indien deze initiatieven niet passen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied;
- er sprake is van maatschappelijk gevoelige initiatieven.

Er is geen sprake van een van bovenstaande situaties, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet van toepassing is.

1.6 Advies andere bestuursorganen

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het plan in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg op 30 november 2015 ter advisering voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei. De provincie Limburg heeft bij e-mail van 5 januari 2017 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het ontwerpbesluit wordt wederom toegezonden aan de provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei.

1.11 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 15 december 2017 tot en met 25 januari 2018. De stukken liggen in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen op de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl) onder bekendmakingen.

Gedurende de inzagetermijn kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken. Dit kan (bij voorkeur) schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 6005, 5960 AA Horst of mondeling bij het Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen. Let op! Het indienen van beroep is alleen mogelijk door diegenen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

1.13 Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn in de bijlage opgenomen en behoren bij dit besluit:

- Toelichting en regels, ingekomen op 19 december 2017, documentnummer: 19122017;
- Verbeelding, ingekomen op 19 december 2017, documentnummer: 19122017;
- Historisch bodemonderzoek, ingekomen op 19 december 2017, documentnummer: 19122017.

2. OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

Het verzoek heeft betrekking op het volgende:

Het omzetten van de bestemming 'Bedrijven' naar de bestemming 'Wonen' om een burgerwoning mogelijk te maken voor het pand, gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie A, nummers 4567 en 4568, plaatselijk bekend als Kraaienhoflaan 2 te Lottum.

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.2 Overwegingen

2.2.1 Wijzigingsbepalingen

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij getoetst aan artikel 5.5 van het bestemmingsplan "Maaskernen", waarin de algemene en de specifieke toetsingscriteria voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening, zijn opgenomen.

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) bedrijfsperceel alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

In paragraaf 3.5.3 van de toelichting bij het wijzigingsplan wordt naar ons oordeel voldoende gemotiveerd dat aan de voorwaarden om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in bestemmingsplan "Werkgelegheidsgebieden II", wordt voldaan.

2.3 Conclusies

Vanuit de diverse toetsingskaders zoals genoemd in paragraaf 2.2 zijn er geen redenen om het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan "Maaskernen" te weigeren.

3. VOORSCHRIFTEN

Aan dit ontwerpbesluit zijn voorwaarden verbonden:

b. De algemene zorgplicht zoals opgenomen in hoofdstuk 2, artikel 2 van de Flora- en faunawet moet bij de uitvoering van het ruimtelijke plan in acht worden genomen.