



21-0087475

Ontwerpbesluit vaststellen wijzigingsplan ex artikel 3.6, lid 1, sub a Wet ruimtelijke ordening

Kenmerk : Z-HZ_BP-2020-000548

Aanvrager : G.L. Camps
Onderwerp : wijziging bestemming Agrarisch met waarden naar Wonen
Locatie : Molenstraat 31 te Swolgen
Kadastraal bekend gemeente : Meerlo, sectie B, nummer 4751
Datum ontvangst aanvraag : 12 november 2020
Datum ontwerpbesluit : 9 september 2021
Verzonden op : 9 september 2021

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om met gebruikmaking van artikel 3, lid 3.8.5 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 het bouwvlak met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd in de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak conform de bij dit ontwerpbesluit behorende toelichting, regels en verbeelding zoals opgenomen in de paragraaf 'bijgevoegde documenten'.

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

Mike Middeldorp, Teamhoofd Omgeving

INHOUDSOPGAVE

1	PROCEDURE	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Bevoegd gezag	3
1.3	Eisen wijzigingsplan	3
1.4	Wettelijk vooroverleg	3
1.5	Zienswijzen	3
1.6	Bijgevoegde documenten	4
2	OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Overwegingen	5
2.3	Conclusies	6

1 PROCEDURE

1.1 Algemeen

De besluitvormingsprocedure wordt 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 29 juni 2020 is de Mandaatregeling Horst aan de Maas vastgesteld. In deze op 2 juli 2020 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 de medewerkers van het team Omgeving, indien een positief principestandpunt is ingenomen. Op 4 mei 2020 is een positief standpunt ingenomen

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 Wettelijk vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg op 10 juni 2021 ter advisering voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij mail van 28 juni 2021 aangegeven dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en dat als het plan op deze wijze wordt voortgezet er voor Gedeputeerde Staten van Limburg geen aanleiding zal zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. Het Waterschap Limburg heeft bij mail van 22 juni 2021 aangegeven dat het plan akkoord is, maar dat het wel wenselijk is om het hemelwater af te koppelen omdat er genoeg ruimte is om het bestaand verhard/bebouwd oppervlak af te koppelen en te infiltreren. Het waterschap gaat uit van 100 mm in 24 uur om het plan klimaatadaptief/neutraal te maken.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan wordt wederom aan de provincie en het waterschap voorgelegd.

1.5 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op 9 september 2021 en het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken liggen ter inzage van 10 september 2021 tot en met 21 oktober 2021. De stukken liggen ter inzage in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen via de gemeentelijke website, op de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1507.SGMOLENSTRAAT31-WPO1).

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 Omgeving. Let op! Het indienen van beroep is alleen mogelijk door diegenen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan hebben ingediend.

1.6 Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het ontwerpbesluit:

Document	Datum	Ons kenmerk
Wijzigingsplan	30 augustus 2021	21-0087524
Verbeelding	30 augustus 2021	21-0087525
Historisch bodemonderzoek	12 november 2020	20-0088812
Anterieure overeenkomst		Verbeelding

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan heeft betrekking op het volgende:

De wijziging van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak ter grootte van circa 2.805 m² in de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak op de locatie Molenstraat 31 in Swolgen, kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie B, nummer 4751.

Aan dit ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.2 Overwegingen

Bij het nemen van het ontwerpbesluit tot wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan artikel 3, lid 3.8.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2017 en is op 4 mei 2018 in werking getreden. In artikel 3, lid 3.8.5 van het bestemmingsplan zijn de toetsingscriteria voor het kunnen toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, sub a Wro opgenomen.

- a. *De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone – ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone – ontwikkelingsgebied TOV'*

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen betrekking op gronden die op grond van het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone – ontwikkelingsgebied TOV' hebben.

- b. *De agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd*

Het voorheen aanwezige agrarische bedrijf is al beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfswoning is al in gebruik als burgerwoning

- c. *Er is sprake van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden*

Op de locatie zijn geen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen meer aanwezig die kunnen worden gebruikt voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering. Daarbij is het door de ligging van de locatie tussen andere burgerwoningen en een sportcomplex vanwege mogelijke belemmeringen niet wenselijk dat zich hier een nieuw agrarisch bedrijf vestigt. Ook mede gelet op de grootte van de locatie is het niet reëel dat zich hier een nieuw volwaardig agrarisch bedrijf zou kunnen vestigen.

- d. *De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden blijven behouden*

Door de wijziging van het bestemmingsplan zullen geen landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden verloren gaan. Er vinden binnen de tot 'Wonen' te bestemmen agrarische bouwkvael geen ingrepen plaats die leiden tot een verandering ten opzichte van de bestaande situatie.

- e. *Door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg wordt gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie*
Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen dat de aanwezige erfbeplanting in stand wordt gehouden

- f. *Overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak*

Circa 1.200 m² van de agrarische bouwkvael ter grootte van circa 2.805 m² wordt omgezet naar een woonfunctie en het overige deel van de agrarische bouwvlak krijgt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarde' zonder bouwvlak.

- g. *Eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalig) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd*

Er zijn geen teeltondersteunende voorzieningen en/of waterbassins aanwezig. Wat nu nog op het perceel aanwezig is, wordt hobbymatig gebruikt.

- h. Wonen is uitsluitend toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot*

Er wordt uitsluitende gewoond in de bestaande bedrijfswoning.

- i. In uitzondering op het voorgaande is splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van panden zoals opgenomen in Bijlage 7 Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid, in meerdere woningen 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 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;*
- 8. De te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;*
- 9. Het bevoegd gezag de aanhef onder i kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.*

Er is geen sprake van woningsplitsing.

- j. De wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing*

Door de wijziging van de agrarische bouwkaal naar een woonbestemming worden de in de nabijheid gelegen (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsuitoefening beperkt en ook ten opzichte van de in de nabijheid gelegen burgerwoningen en andere functies vindt er geen aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden plaats.

- k. Er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan ook voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

- l. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.*

Op grond van de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' is binnen de woonbestemming maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Initiatiefnemer sloop de serre met een oppervlakte van circa 49 m², maar behoudt het tuinhuis (17 m²) en de loods (160 m²). Met gebruikmaking van het beleid ten aanzien van groter bouwen in het buitengebied zoals opgenomen in de Structuurvisie en middels een anterieure overeenkomst, mag de grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (177 m²) behouden blijven.

2.3 Conclusies

Vanuit de diverse toetsingskaders zoals genoemd in paragraaf 2.2 en gelet op het wijzigingsplan met de daarbij behorende stukken, zijn er geen redenen om het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' te weigeren. Wij zijn van oordeel dat met het wijzigingsplan met de daarbij behorende bijlagen voldoende wordt gemotiveerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3, lid 3.8.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' en dat ook voldoende is onderbouwd dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.