

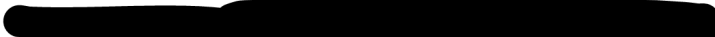
HORST A/D MAAS

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORST AAN DE MAAS INZAKE bestemmingsplan Herenbosweg 24, 40, 30b Melderslo

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Horst aan de Maas, gevestigd te 5961 ES Horst, Wilhelminaplein 6, hierbij op grond van de gemeentelijke mandaatregeling rechtsgeldig vertegenwoordigd door het hoofd van team Omgeving, de heer M. Middeldorp, hierna te noemen "**de Gemeente**"

en

2.  hierna te noemen "**de Initiatiefnemer**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de Initiatiefnemer voornemens is om op de percelen kadastraal bekend gemeente Horst, sectie U, nummers 553 (ged.), 715, 716, 717 en 722 (ged.) plaatselijk bekend als, Herenbosweg 24, 30 en 30b in Meldeslo het perceel Herenbosweg 24 af te splitsen van de percelen Herenbosweg 30 en 30b en aan het perceel Herenbosweg 24 een woonbestemming toe te kennen,;
- de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer in strijd is met het aan de hiervoor genoemde percelen toegekende enkelbestemming 'Agrarisch met waarden.' met een bouwvlak op grond van de bestemmingsplannen "Buitengebied Horst aan de Maas" en "Buitengebied Horst aan de Maas, herziening 2020";
- op grond van het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de door de gemeenteraad op 9 april 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen "**de Structuurvisie**", de op 22 september 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Rapportage evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas', hierna te noemen: "**de Evaluatie**" en de op 18 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016', hierna te noemen: "**de Actualisatie**", in beginsel slechts planologische medewerking kan worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling, indien het verlies aan omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd om daarmee per saldo de ruimtelijke kwaliteit toe te laten neemt;
- de Structuurvisie een concretisering is van het door de Provincie Limburg geformuleerde beleid inzake het streven naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het (landelijk) gebied van de provincie Limburg middels het gezamenlijk voeren van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De meest recente versie van dit plan (de Omgevingsvisie) is vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2021;

Paraaf Gemeente: 

Paraaf Initiatiefnemer: 

- tegen deze achtergrond kan de Gemeente slechts instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer een passende kwaliteitsverbetering gegarandeerd is in de vorm van additionele (fysieke) kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen of op een andere terrein of het voldoen van een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteitsverbeterende projecten worden uitgevoerd (ook wel de kwaliteitsbijdrage of GKM-bijdrage genoemd);
- op de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is;
- de Gemeente ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid verplicht is de kosten voor de ruimtelijke ontwikkeling op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 Wro te verhalen op de Initiatiefnemer en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- de Gemeente voor de ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer geen exploitatieplan hoeft vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de ruimtelijke ontwikkeling betrokken gronden door middel van deze overeenkomst anderszins verzekerd is;
- Partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen, zijnde een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

VERKLAREN HET NAVOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Ruimtelijke ontwikkeling

1. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) afspraken over de ontwikkeling en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling zoals in dit artikel beschreven.
2. De Initiatiefnemer beoogt op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie U, nummer 553 ged., plaatselijk bekend als Herenbosweg 24 in Melderslo, de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:
 - Wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak in de bestemming 'Wonen';
 - Sloop van een hobbykasje ter grootte van circa 85 m², zoals nader uitgewerkt in de aan deze overeenkomst als bijlage gehechte planbeschrijving en kaarten, hierna aangeduid als "**de Ruimtelijke ontwikkeling**".

Artikel 2. Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling

1. De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de Ruimtelijke ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
2. De Initiatiefnemer dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanvraag van alle door hem benodigde planologische procedures en vergunningen die volgens de geldende wetgeving zijn vereist voor het realiseren van de Ruimtelijke ontwikkeling.
3. De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in lid 2 genoemde planologische procedures en vergunningen.
4. De Initiatiefnemer realiseert de Ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

5. De Initiatiefnemer heeft het perceel waarop de Ruimtelijke ontwikkeling zal worden gerealiseerd volledig in eigendom, althans verkrijgt het betreffende perceel volledig in eigendom uiterlijk 30 dagen voordat het hiertoe bevoegde orgaan van de Gemeente het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt, vaststelt.

Artikel 3. Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot bijgebouwen in het buitengebied

1. De Initiatiefnemer is ermee bekend dat in het op 19 december 2017 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' in artikel 21 is bepaald dat de totale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning maximaal 150 m² mag zijn. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 april 2014 de 'maatwerknootitie voor bijgebouwen in het buitengebied' vastgesteld als de te hanteren lijn bij het beleid inzake vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) en Groter Bouwen, zoals opgenomen in de Structuurvisie. Deze notitie heeft tot doel een meer uniforme en duidelijke uitleg te geven van de mogelijkheden om in het buitengebied grotere bijgebouwen toe te staan. In vervolg op de maatwerknootitie heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 januari 2019 – naar aanleiding van een door de raad aangenomen motie op 19 december 2017 bij het vastgestelde raadsvoorstel bestemmingsplan Buitengebied – ingestemd met een aanvullende sloopregeling voor vrijkomende agrarische bebouwing, teneinde de sloop van verouderde (agrarische) opstallen te verhogen, ter bevordering van de kwaliteiten van het buitengebied. De in de in de hiervoor bedoelde notities, hierna tezamen te noemen: "**(de) Notities**", opgenomen uitgangspunten wijken af van het op deze onderdelen in de Structuurvisie opgenomen beleid. De Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om geen gebruik te maken van het beleid zoals opgenomen in de Notities en heeft aangegeven het op het perceel Herenbosweg 24 aanwezige hobbykasje ter grootte van circa 85 m² te slopen teneinde te kunnen voldoen aan de bebouwingsregels zoals opgenomen in artikel 21 van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en zoals wordt opgenomen in artikel 4 van het bestemmingsplan "Herenbosweg 24, 30 en 30b Melderslo"
2. De Initiatiefnemer is op grond lid 1 verplicht om het hobbykasje op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie U, nummer 553 ter grootte van circa 85 m³ te slopen en verwijderd te houden.
3. De initiatiefnemer realiseert de in lid 2 bedoelde sloop van het hobbykasje op het perceel aan de Herenbosweg 24 in Melderslo (bijlage 2) zo veel mogelijk gelijktijdig met de Ruimtelijke ontwikkeling. De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het voor de Ruimtelijke ontwikkeling benodigde bestemmingsplan 'Herenbosweg 24, 30 en 30b Melderslo' de sloop van het hobbykasje op het perceel Herenbosweg 24 in Melderslo te hebben gerealiseerd. De sloop zal geschieden voor rekening en risico van de Initiatiefnemer.
4. Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] (zegge [REDACTED]), zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:

5. De verplichtingen en de daarmee samenhangende boete, zoals bedoeld in lid 2 en lid 4 van dit artikel, zullen door Initiatiefnemer worden aangemerkt als kettingbedingen en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. Initiatiefnemer verplicht zich in dat geval derhalve om de verplichtingen, zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel en de daarmee samenhangende boete zoals bedoeld in lid 4, aan zijn rechtsopvolger(s) en de gebruiker(s) van het perceel Herenbosweg 24 in Melderslo, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie U, nummer 553 op te leggen. Initiatiefnemer verplicht zich in dat geval tevens jegens de Gemeente om zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de verplichtingen, zoals omschreven in lid 2 van dit artikel, de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven in lid 4 van dit artikel, alsmede hetgeen in dit lid is bepaald, weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
6. Wanneer Initiatiefnemer zich niet houdt aan zijn verplichting, zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] (zegge [REDACTED]), zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 4. Verplichtingen Gemeente met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling

1. Het is Partijen bekend dat voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen een planologisch besluit noodzakelijk is en daartoe een planologische procedure moet worden opgestart.
2. De Gemeente spant zich in om een planologische procedure voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen op te starten, met inachtneming van de Wro en passend binnen de vooreerst door Initiatiefnemer te vervaardigen en door de Gemeente te accorderen documenten. Onder 'documenten' zoals hiervoor bedoeld dient in ieder geval te worden verstaan: alle onderzoeken, tekeningen en bestekken, die benodigd zijn om de planologische procedures voor de ontwikkeling en realisatie van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen te doorlopen, alsmede een ruimtelijke onderbouwing van de Ruimtelijke ontwikkeling.
3. Partijen zijn verplicht om zich, op basis van het in de onderhavige overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid, tot het uiterste in te spannen om overeenstemming te bereiken over de in lid 2 bedoelde documenten. De Gemeente zal haar instemming zo spoedig mogelijk kenbaar maken en niet op onredelijke gronden onthouden. Van overeenstemming is eerst sprake, indien de Gemeente heeft bericht in te stemmen met de door haar te toetsen en te accorderen documenten. Het uitblijven van schriftelijk bericht leidt nimmer tot aansprakelijkheid of schadelijkheid aan de zijde van de Gemeente, behoudens indien er sprake is van opzet of grove schuld. Het is de verantwoordelijkheid van de Initiatiefnemer om de documenten te (laten) vervaardigen in nauw overleg met en overeenkomstig de redelijke eisen van de Gemeente met betrekking tot de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.
4. De Gemeente neemt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en volkshuisvesting binnen haar territorium de uiteindelijke beslissing en behoudt haar bevoegdheid omtrent de afweging van de aanvaardbaarheid van het planologische besluit, dat verwezenlijking van de beoogde Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen van Initiatiefnemer mogelijk maakt, en overige voorstellen betreffende de realisatie en inrichting van de Ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is de Initiatiefnemer bij de uitvoering van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid in geen geval een schadevergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd.

Paraaf Gemeente: 

Paraaf Initiatiefnemer: 

5. Indien en voor zover de Initiatiefnemer ter verwezenlijking van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen publiekrechtelijke medewerking nodig heeft van andere overheidslichamen/-organen dan van de Gemeente, spant de Gemeente zich jegens de Initiatiefnemer in, om het verzoek van de Initiatiefnemer ter verkrijging van die medewerking te ondersteunen. Indien de publiekrechtelijke medewerking, ondanks inspanningen van de Gemeente, om welke reden dan ook, niet kan worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van de Initiatiefnemer. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, hoe ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt, als gevolg van het feit dat, ondanks de inspanningen van de Gemeente, de publiekrechtelijke medewerking niet wordt verkregen

Artikel 5. Schade aan gemeentelijke eigendommen

Eventuele schade die wordt aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens de Initiatiefnemer verrichte werkzaamheden ten behoeve van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer en worden door de Initiatiefnemer aan de Gemeente vergoed.

Artikel 6. Toezicht

1. De Gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die de Initiatiefnemer in het kader van de Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen uitvoert. De Initiatiefnemer zal daartoe aan de Gemeente, of aan door de Gemeente met toezicht op de naleving van de (bouw-) werkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.
2. Het in lid 1 bepaalde laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor de door of namens hem te realiseren Ruimtelijke ontwikkeling dan wel de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. De Gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.

Artikel 7. Leges en heffingen

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening.

Artikel 8. Publicatie

Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van de onderhavige overeenkomst voor wat betreft de anterieure afspraken, in een van Gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Bro dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een anterieure overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 Wro, een zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ter inzage dienen te leggen.

Artikel 9. Recht van ontbinding

1. De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:
 - a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in deze overeenkomst niet nakomt, of;
 - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de Gemeente heeft verstrekt, of;
 - c. het planologische besluit dat de Ruimtelijke ontwikkeling van Initiatiefnemer mogelijk maakt niet wordt vastgesteld of door middel van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak wordt vernietigd, of;

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



- d. de Initiatiefnemer zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. Alsmede in het geval de Initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
2. Het recht van ontbinding kan door de Gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
 3. De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de Gemeente bij ontbinding van deze overeenkomst ingevolge het bepaalde in dit artikel generlei verplichting heeft of zal hebben tot vergoeding van de schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de Gemeente.
 4. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder c van dit artikel gehouden de alsdan betaalde financiële bijdragen aan Initiatiefnemer te restitueren.
 5. De Gemeente is bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van lid 1 onder a, b, en/of d van dit artikel of op grond van het elders in deze overeenkomst en/of de wet bepaalde niet gehouden tot terugbetaling van de in deze overeenkomst verschuldigde financiële bijdragen. Opeisbare maar nog niet door de Initiatiefnemer betaalde bijdragen blijven in dat geval verschuldigd. De Initiatiefnemer doet hierbij uitdrukkelijk afstand van een eventueel bestaande bevoegdheid om hetgeen hij uit hoofde van zijn contractuele verplichtingen aan de Gemeente verschuldigd is, als onverschuldigd betaald terug te vorderen. Voor zover er toch een actie uit onverschuldigde betaling zou worden gestart, leggen Partijen hierbij vast dat de waardevergoeding van de door de Gemeente te verrichten prestatie gelijk is aan het bedrag dat de Initiatiefnemer aan de Gemeente verschuldigd is. De in dit artikellid vastgelegde afspraken kwalificeren als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in artikel 7:900 BW.

Artikel 10. Inwerkingtreding en looptijd

Deze overeenkomst treedt na ondertekening door beide Partijen in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

Artikel 11. Wijziging of aanvulling

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen Partijen besproken en maakt, indien alle Partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 12. Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement van de rechtbank Limburg.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



Artikel 13. Bekendheid inhoud overeenkomst

1. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
2. Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de werking van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet. Partijen verplichten zich dan jegens elkaar er naar te streven om voor de nietige of vernietigbare bepaling van deze overeenkomst een regeling in de plaats te stellen waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 14. Bijlagen

1. Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bijlage 1: Planbeschrijving en kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling
Bijlage 2: Te slopen hobbykasje
2. De in lid 1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

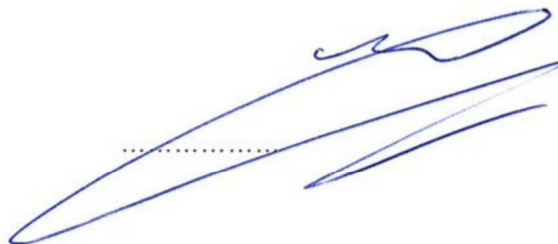
Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

te Horst d.d. 17-5-22

te Melderslo d.d. 02-05-2022

De Gemeente,

De Initiatiefnemer,



Paraaf Gemeente:



Paraaf Initiatiefnemer:



BIJLAGE 1

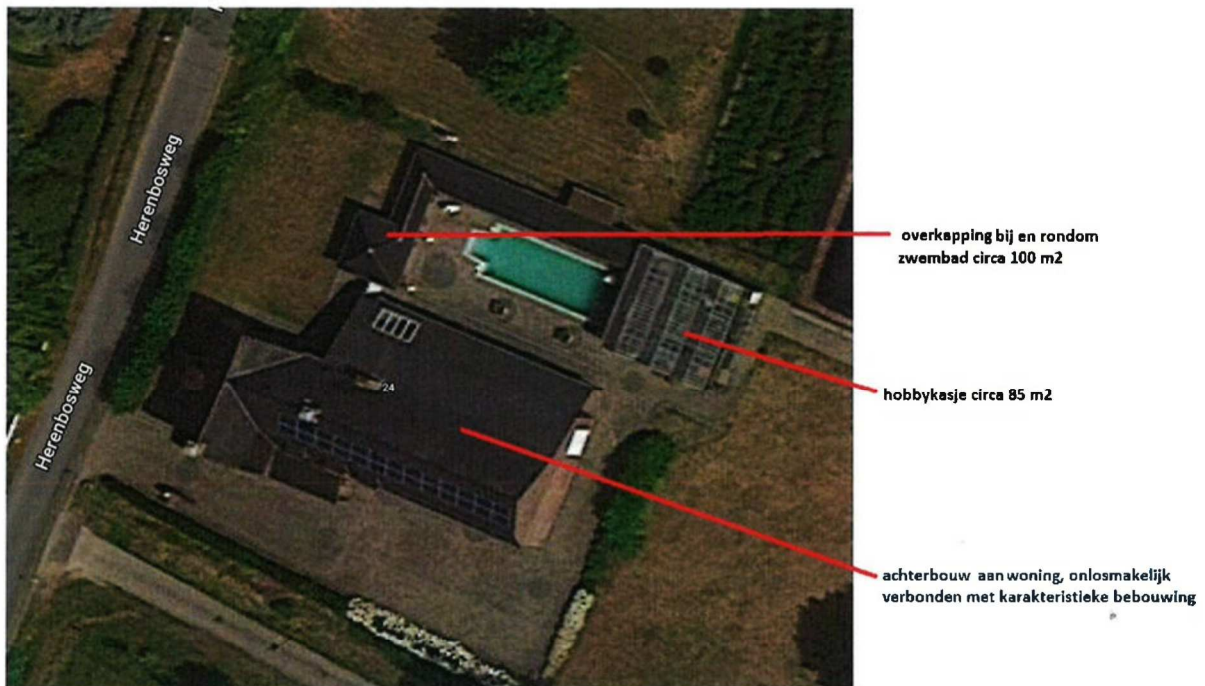
Planbeschrijving en kaart van de Ruimtelijke ontwikkeling

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfswoning aan de Herenbosweg 24 te Melderslo af te splitsen van het agrarische bedrijf, en in gebruik te (laten) nemen als burgerwoning. Het agrarische bedrijf zal niet worden beëindigd.

Het woonperceel Herenbosweg 24 ligt ten zuiden van het resterende agrarische bouwvlak en de bebouwingssituatie is als volgt:



Figuur 13: bebouwingssituatie Herenbosweg 24; de hobbykas zal worden gesloopt.

Op 14 december 2020 heeft het bevoegd gezag een positief principe-besluit genomen waarin is vermeld dat in principe medewerking wordt verleend aan het plan om op de locatie Herenbosweg 24 te Melderslo de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

- a. Alle milieuaspecten dienen onderzocht en onderbouwd te worden;
- b. De kavel dient minimaal 750 m² te zijn;
- c. Er moet aan de wijzigingsvoorwaarden worden voldaan zoals vermeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" met uitzondering van de voorwaarde bedrijfsbeëindiging omdat het bedrijf en de resterende bedrijfswoning op nummer 30b blijft bestaan;
- d. De regels van artikel 21 bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- e. Er moet worden geregeld dat er bij het resterende agrarische bedrijf slechts één bedrijfswoning mogelijk is in plaats van twee.

In de volgende paragrafen zal worden getoetst aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.



4.2 Toets aan milieuaspecten

De ontwikkeling is getoetst aan alle milieuaspecten. De beoordelingen zijn per milieuaspect opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plandoelichting. Voor de motivering wordt hier daarom volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 5.

4.3 Kavelgrootte

De omvang van het deel van het bouwvlak dat de bestemming Wonen zal gaan krijgen, bedraagt ongeveer 2375 m²; aan de voorwaarde dat het kavel groter moet zijn dan 750 m² wordt overduidelijk voldaan.

4.4 Voldoen aan wijzigingsvoorwaarden bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas"

Het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas bepaalt in artikel 3.8.5 dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. deze wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone - ontwikkelingsgebied TOV';
- b. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- c. er sprake is 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;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- e. 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;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- g. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd
- h. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot:
- 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 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;
 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.
- j. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
 - k. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
 - l. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.

Ad a: deze aanduidingen zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Ad b: de agrarische bedrijfsuitoefening wordt niet beëindigd; Dit is de reden waarom geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, en de reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen dient te worden.

Ad c: zie ad b.

Ad d: In de paragrafen 5.5, 5.6 en 5.7 wordt aangegeven dat de welke de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden zijn en dat deze onverkort behouden blijven. Voorzover hiertoe dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, zijn deze op identieke wijze overgenomen in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

Ad e: De bebouwingssituatie binnen het plangebied wijzigt in het geheel niet, evenals de beplanting rondom de bebouwing. Deze zal geheel behouden worden zoals nu bestaand. Voor de voorgevel van de woning staan vier leibomen, welke van vroeger uit een natuurlijke bron van zonwering was (in casu de ondergaande zon). Onder de leibomen en ook langs de oprit naar het achtererf, staat een lage, groenblijvende erfafscheiding. Achter de woning ligt een door enkele grotere bomen begrensde achtertuin. Initiatiefnemer overweegt om enkele solitaire (hoogstam)fruitbomen in het gazon toe te voegen en het gazon te beheren als grasland met bloemenmengsel, om zo de biodiversiteit te bevorderen. Het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan leidt hiertoe te ver, omdat er feitelijk aan de bebouwingssituatie niets wordt toegevoegd.

Ad f: Hiervan is geen sprake; een deel van het achtererf ligt nu al buiten het bouwvlak en zal dus ook geen bestemming Wonen krijgen.

Ad g: Dit is in casu niet van toepassing.

Ad h: De bestemming Wonen zal worden opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Herenbosweg 24; door het verwijderen van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' kan worden gewaarborgd dat er slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen wordt dus niet vergroot.



Ad i: Splitsing van de woning is hier niet aan de orde.

Ad j: In paragraaf 5.2.5 komt het aspect milieuzonering aan de orde en wordt beoordeeld of voldaan wordt aan richtafstanden tot omliggende bedrijven. Daar wordt geconcludeerd dat, behoudens de afstand tot het bedrijf waarvan de woning wordt afgesplitst, aan alle richtafstanden wordt voldaan. Verder is beoordeeld of de als zodanig nieuw te bestemmen 'woning van derden' een belemmering vormt door de bedrijvigheid aan de Herenbosweg 30-30b. Dit blijkt niet het geval te zijn.

Ad k: Onderhavige bestemmingswijziging heeft geen enkel effect op waterlopen, waterkwaliteit of waterkwantiteit. Dit plan zal op de gebruikelijke wijze ter advisering worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

Ad l: De regels van artikel 21 van het Bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" zijn voorzover relevant overgenomen in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Artikel 21 bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" van overeenkomstige toepassing

De regels van artikel 21 van het Bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" zijn voorzover relevant overgenomen in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Slechts één bedrijfswoning bij agrarisch bedrijf

De bestemming Wonen zal worden opgenomen ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning aan de Herenbosweg 24; door het verwijderen van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' kan worden gewaarborgd dat er slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen wordt dus niet vergroot. Dit leidt tot een bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding, waarvoor onderstaande schets de basis vormt.



LEGENDA

Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemmingen

AW
Agrarisch met waarden
 W
Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A2
Waarde - Archeologie 2
 WR-A3
Waarde - Archeologie 3

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol
 milieuzone - milieubelastende activiteit
 overige zone - heideontginning

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

(sbg-40)
specifieke bouwaanduiding - agrarische voorziening

Verklaringen

ondergrond

BESTEMMINGSPLAN HERENBOSWEG 24, 30 EN 30B MELDERSLO

Gemeente Horst aan de Maas
 NL.IMRO.xxxxx.yyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

schaal:	1:1000	voorsteltype:	aanvraag / hereniar	projectnr. OOR:	NLHERENBOSW2430B
formaat:	A3	ontwerp:	01-04-2022 / NV	projectnr. VWP:	Z28ELSM001
concept:	31-01-2022 / LF	verganeid:	aanvraag / hereniar	behandelingsnr.:	Z28ELSM001-002.dwg

BEUSMANS JANSSEN
 Ouderaad & Advies in Bouwplanning
 Oudekerkplein 10 • 6525 CA Venlo • T: 0475 220000
 www.beusmansjanssen.nl

VIEWPOINT
 Toerfalle 45
 5617 BA Eindhoven
 www.viewpoint.nl
 info@viewpoint.nl
 040 304 10 85

BIJLAGE 2

Te slopen hobbykasje



= Te slopen hobbykasje