

G.T.M. Vissers
Midden Peelweg 8
5966 RE AMERICA

VERZONDEN - 9 MEI 2012

datum: 7 mei 2012

ons kenmerk: 12/0082028

Wabo kenmerk: WABO-2012-0336

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: 077-4779571

behandeld door: H. Verlinden/ D. Bolhuis

Bijlage: 1

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning vergroten bouwwerk

Geachte heer Vissers,

Uw aanvraag om vooroverleg omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bouwwerk op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemeente Horst, sectie L, nummer(s) 313, plaatselijk bekend Midden Peelweg 8 te America, is door ons ontvangen op 27 maart 2012 en is geregistreerd onder het nummer WABO-2012-0336.

Stedenbouwkundig

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied deelgebied 1" en heeft de bestemming "agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden, agrarisch bouwkevel".

Uw bouwplan is getoetst aan de regels behorend bij dit bestemmingsplan. Een bedrijfswoning inclusief aanbouw mag maximaal 1000 m³ inhoud hebben. De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag maximaal 100 m² bedragen. Uw plan voldoet niet aan deze voorwaarden. De inhoud van het hoofdgebouw is meer dan 1000 m³ en de oppervlakte van de bijgebouwen is groter dan 100 m².

Het bestemmingsplan biedt zelf geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Beleid groter bouwen in het buitengebied

Op 7 februari 2012 is het beleid 'groter bouwen in het Buitengebied' vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid geeft uitgangspunten weer, waaraan een aanvraag voor een woning groter dan 1000 m³ moet voldoen voordat de gemeente medewerking verleent aan de betreffende aanvraag. In bijlage hebben wij dit beleid toegevoegd, zodat u kunt bepalen of u hieraan wilt en kunt voldoen.

Indien u voldoet aan de voorwaarden van het beleid groter bouwen in het buitengebied, is medewerking mogelijk door middel van het opstellen van een bestemmingsplan.

Bestuursvergadering

Principebesluit

Er is besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plan voor het verbouwen van een bouwwerk op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemeente Horst, sectie L, nummer(s) 313, plaatselijk bekend Midden Peelweg 8 te America, als u aan kunt tonen dat u aan de voorwaarden uit het beleid Groter bouwen in het buitengebied kunt voldoen (zie bijlage).

Nieuw bestemmingsplan

Om een en ander te formaliseren dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Bij een bestemmingsplan dient naast een ruimtelijke onderbouwing (lees toelichting bij het bestemmingsplan) ook een set regels en een plankaart te worden opgesteld. Een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In dit bestemmingsplan wordt enerzijds mogelijk gemaakt dat meer dan 1000 m³ aan inhoud voor het hoofdgebouw mogelijk is en meer dan 100 m² aan bijgebouwen. Anderzijds wordt in het bestemmingsplan geregeld dat op de locatie van de sloop, de herbouw van deze gesloopte opstallen niet meer mogelijk is.

In dit bestemmingsplan dienen alle van belang zijnde ruimtelijke aspecten zoals bodem, water, luchtkwaliteit, flora en fauna, archeologie e.d. van beide locaties beschreven en onderbouwd te worden. De onderzoeken welke noodzakelijk zijn dienen gebaseerd te zijn op actuele onderzoeksgegevens. Indien één van bovenstaande aspecten niet aan de orde is, dan moet dit gemotiveerd worden aangegeven.

Voor het opstellen van een bestemmingsplan kunt u zich wenden tot een stedenbouwkundig bureau. Een dergelijk bureau kan u tevens behulpzaam zijn met het doen uitvoeren van de planologisch relevante onderzoeken. De kosten van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken komen voor uw rekening.

legeskosten

De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure bedragen € 3.067,50. Daarnaast wordt € 1.267,20 geheven voor het publiceren in de Staatscourant en kunnen aanvullende verhogingen van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Planschadeverhaalsovereenkomst, landschappelijk inpassingsplan en garantieovereenkomst

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 december 2008 besloten om bij alle verzoeken die strijdig zijn met het bestemmingsplan (m.u.v. de kruimelgevallen) een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten.

Daarnaast wordt bij elke bestemmingswijziging een landschappelijk inpassingsplan verplicht gesteld. Voor dit landschappelijk inpassingsplan kunt u t.z.t. contact opnemen met de heer Janssen van Plattelandscoöperatie Peel en Maas via 077-3061744.

Als het plan is afgerond wordt dit voorgelegd aan de gemeentelijke groenmeester. Na zijn akkoord wordt in een garantieovereenkomst vastgelegd dat het landschappelijke inpassingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

was er al

HORST A/D MAAS



Welstand

Uw aanvraag is beoordeeld door de bouwmeester, deze is akkoord met uw plan. Het uitgebreide advies vindt u in de bijlage. Het college kan instemmen met dit advies.

Kosten

Naast de hierboven beschreven kosten voor het doorlopen van de vereiste procedure, bent u voor deze vooroverlegprocedure ook legeskosten verschuldigd, evenals voor het welstandsadvies, namelijk 2 x € 64,70. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Vervolg

Omdat de aanvraag niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, kunt u pas een omgevingsvergunning voor het verbouwen aanvragen via het OLO (www.omgevingsloket.nl), als de bestemmingsplanprocedure met goed gevolg is doorlopen en het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij mevrouw H. Verlinden, telefoonnummer: 077-4779555, mailadres: h.verlinden@horstaandemaas.nl.

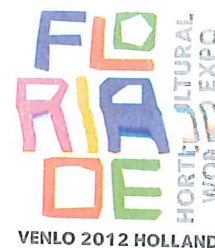
Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.G. den Teuling', written over the printed name.

J.G. den Teuling
Teammanager Vergunningen

HORST A/D MAAS



Aan College van B en W
van de gemeente Horst aan de Maas
Postbus 6005
5960 AA HORST

Ter kennisname aan:

G.T.M. Vissers
Midden Peelweg 8
5966 RE America

Kenmerk: WABO-2012-0336

Datum: donderdag 19 april 2012

Midden Peelweg 8 te America

ADVIES VAN DE BOUWMEESTER

Betreffende

Omschrijving plan	:	verbouwen van een bouwwerk
Bouwlocatie	:	Midden Peelweg 8 te America

Hierbij delen wij u mede dat de bouwmeester in zijn vergadering van 17 april 2012 het bouwplan heeft beoordeeld en geeft hierover het volgende advies:

De woning is gelegen in een parkachtige omgeving en heeft een individueel karakter. De bouwmeester kan door deze situering instemmen met de voorgestelde vormgeving. Voorwaarde is wel dat de tuin in ongewijzigde vorm gehandhaafd blijft.

Dit advies wordt overeenkomstig artikel 2.26 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aan uw college uitgebracht. Ondergetekende heeft een kopie van dit advies ter kennisname verstrekt aan de aanvrager. U kunt voor aanvullende informatie inzake het advies contact opnemen met ondergetekende. De aanvrager moet zich er van bewust zijn dat het onderhavige advies gebaseerd is op artikel 12 van de Woningwet en dus geen betrekking heeft op ander eisen of bepalingen volgens de Woningwet, Wet ruimtelijke ordening of andere wet- en regelgeving. Een eventueel in te dienen aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal namelijk ook aan die regelgeving moeten voldoen.

Namens de bouwmeester,

Dhr. D. Bolhuis.
Secretaris van de bouwmeester

‘Groter bouwen in het Buitengebied’



Aanleiding

Dit beleidsstuk heeft betrekking op nieuw te bouwen woningen in het buitengebied, of bestaande burgerwoningen in het buitengebied, die worden uitgebreid naar een inhoud, die de maatvoering van het bestemmingsplan Buitengebied van Horst aan de Maas overstijgen.

Het bouwen van nieuwe woningen

Momenteel heeft de gemeente Horst aan de Maas nog een opdracht liggen voor het realiseren van een aantal ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied. Nadat aan deze opdracht is voldaan, wil de gemeente Horst aan de Maas niet meer meewerken aan het realiseren van nieuwe éénpitters in het buitengebied.

Een uitzondering hierop vormen die woningen die gerealiseerd worden als onderdeel van een groter project, waarbij een knelsituatie wordt opgelost. Bij een knelsituatie moet bijvoorbeeld gedacht worden aan hindercirkels van (agrarische) bedrijven, die over gevoelige bestemmingen heen liggen.

Bestaande situatie.

Op dit moment geldt voor woonbestemmingen in het buitengebied, dat de woningen niet groter mogen zijn dan 1000 m³ (hoofdgebouw) met een bijgebouw van maximaal 100m².

Steeds vaker komen er verzoeken binnen voor het bouwen van grotere woningen, of het verbouwen van langgevelboerderijen met daarbij een toename aan het bouwvolume.

De onderstaande punten geven de uitgangspunten aan waaraan een aanvraag voor een woning, groter dan 1000m³, aan moet voldoen, voordat de gemeente medewerking verleent met de betreffende aanvraag.

Uitgangspunten voor grotere nieuwbouw van woningen, of uitbreiding van woningen¹.

1) Omvang kavel

Het buitengebied wordt gekenmerkt door haar ruime opzet. Grote gebouwen op grote kavels. Grote boerderijen met bijbehorende bouwwerken en met grote erven eromheen.

Het uitgangspunt moet dan ook zijn dat de nieuwe bebouwing zich kenmerkt door haar omvang. Een nieuw te bouwen woning moet zich op een kavel van minimaal 1500 m² bevinden. Indien kavels kleiner zijn, krijg het totale bouwplan een bedrukte 'stadse' indruk die niet wenselijk is in het buitengebied. Afhankelijk van de vorm van de kavel, worden de afstanden tot de naburige percelen aangegeven.

2) Kwaliteit en omvang hoofdgebouw

Het hoofdgebouw moet vervaardigd worden op basis van kwaliteit voor de omgeving en bewoners en mag zonder extra compenserende maatregelen maximaal 1300 m³ groot zijn, wanneer initiatiefnemer er voor kiest om geen bijgebouwen te realiseren. Deze 1300m³ zijn gebaseerd op de 1000m³ voor het hoofdgebouw en 300m³ die er normaal zouden staan als bijgebouwen.

De nieuwe woningen moeten gerealiseerd worden door gebruik te maken van duurzame materialen met veel aandacht voor details en een kleurschakering, die in overeenstemming is met de gebouwde omgeving en rekening houdend met de bestaande zicht- en rooilijnen.

3) Kwaliteit bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn niet wenselijk bij een omvang van 1300m³ van het hoofdgebouw. Echter indien er een ruimtelijke tegenprestatie geleverd wordt, is het mogelijk om deze alsnog te realiseren. Deze tegenprestatie zal in paragraaf 5 aan de orde komen.

Het uitgangspunt bij deze bijbehorende bouwwerken is dat de bebouwing in een vergelijkbare stijl gerealiseerd worden.

4) Tegenprestatie uitbreiding hoofdgebouw boven de 1000m³

Naast de architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden, wordt er ook een kwaliteitsverbetering gevraagd. Naast de compensatie in natuur die voor iedere nieuw te bouwen woning geldt, wordt er voor de extra omvang en mogelijkheden van de bebouwing een extra ruimtelijke compensatie gevraagd.

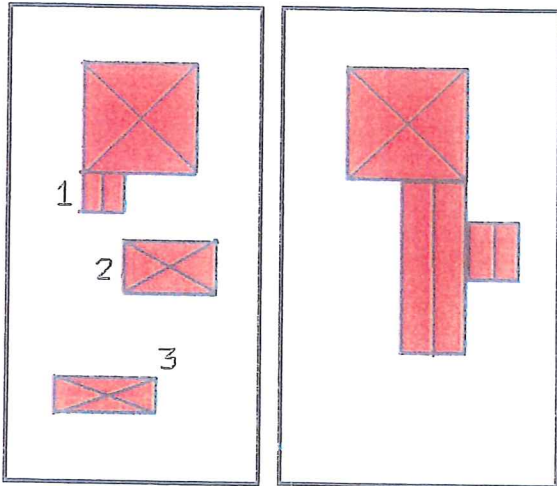
Voor de extra omvang van de bebouwing dient een sloopverhouding van 1:3 in m² aan bebouwing uit het buitengebied te verdwijnen. De sloop van de bebouwing ter plaatse van de nieuwe woning wordt

¹ Onder de voorwaarde dat de locatie van de nieuwe woning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

niet meegerekend, bebouwing op het perceel die niet staat op de plek waar nieuw gebouwd wordt, wordt wel meegerekend (zie afbeelding 1). De sloop wordt door de initiatiefnemer zelf geregeld. De gesloopte bebouwing wordt dan meegenomen in de te doorlopen procedure voor het realiseren van de woning en weg bestemd. Op de plek waar de bebouwing gesloopt wordt, wordt een aanduiding op de plankaart opgenomen zodat ter plekke in de toekomst niet opnieuw gebouwd kan worden. Doordat er bebouwing wegbestemd wordt, is het noodzakelijk dat er een bestemmingsplan wordt opgesteld. Het is juridisch gezien niet mogelijk om met een omgevingsvergunning, bebouwing weg te bestemmen.

Oude situatie

Nieuwe situatie



Afbeelding 1

In dit geval wordt bijgebouw 1 en 3 wel meegeteld als compensatie en bijgebouw twee niet.

5) Tegenprestatie bijbehorende bouwwerken

Gezien de omvang van de hoofdbebouwing, is het realiseren van bijbehorende bouwwerken geen noodzaak meer en landschappelijk gezien ook minder wenselijk. Indien initiatiefnemers toch bijbehorende bouwwerken willen realiseren, dan geldt dat er binnen de gemeente Horst aan de Maas in een verhouding van 1:3 in m² aan bebouwing gesloopt moet worden. Ook dit wordt door de initiatiefnemer zelf geregeld. De gesloopte bebouwing wordt dan meegenomen in de te doorlopen procedure voor het realiseren van de woning en weg bestemd. Op de plek waar de bebouwing gesloopt wordt, wordt een aanduiding op de plankaart opgenomen zodat ter plekke in de toekomst niet opnieuw gebouwd kan worden. Bestaande woningen in het buitengebied die meer bijgebouwen wensen dan die mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt, kunnen ook gebruik maken van deze regeling.

6) Kwaliteit van de kavel

Naast de kwaliteit van de bebouwing is ook de kwaliteit van het erf van groot belang. Het is dan ook van groot belang dat bij elk initiatief een landschappelijk inrichtingsplan wordt aangeleverd.

1653 m³ m³
 1300 m³ mas bouwen.
 over. 353 m³

16-8-2012

x 3 = ± 1050 m² slopen! ↔ wat te doen

De gemeente gaat dit verevenen.

met de ruink voor
 bedrijf, maar deze ook
 gecompenseerd worden?

