

HORST A/D MAAS

de heer P C Cuppen
Graafsebosweg 3
5966 RS AMERICA



datum: 21 december 2017
uw brief van:
telefoonnr.: 077-4779777
Bijlage:

ons kenmerk: 17-0107038
uw kenmerk:
behandeld door: Eric van Dijk
onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2017-0601

Geachte heer Cuppen,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 18 september 2017 en geregistreerd onder nummer WABO-2017-0601. U vraagt of het mogelijk is om twee woningen op te richten in de vorm van een twee-onder-een kap op de hoek van de Zwarte Plakweg en de Graafsebosweg te America op een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als gemeente Horst, sectie H. nr 704 (ged). U heeft eerder in 2010 een soortgelijk principeverzoek bij onze gemeente neergelegd. Hier is destijds positief op gereageerd. Dit is per brief van 13 april 2010 aan u medegedeeld.

Op uw verzoek hebben wij uw aanvraag vooroverleg alleen getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomst leest u in deze brief.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan om twee woningen op te richten in de vorm van een twee-onder-een kap op de hoek van de Zwarte Plakweg en de Graafsebosweg te America onder de volgende voorwaarden:

- Voldaan wordt aan de parkeernormennota 2016 en deze parkeervoorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
- Er een kwaliteitsbijdrage in het kader van de Structuurvisie wordt geleverd van € 165.000,- per woning;
- De voorgevel van de woning in de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- Aangesloten wordt op de structuur en bouwmassa van de omgeving.
- Omliggende belangen niet onevenredig worden geschaad en sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Een anterieure overeenkomst wordt gesloten ten einde het verhaal van planschade, de kwaliteitsbijdrage en de bijdrage de reserve bovenwijkse voorzieningen te borgen.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een uitgebreide omgevingsvergunning- of een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor beide procedures. Beide procedures worden door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid. Verderop in deze brief vindt u nadere uitleg over het verschil tussen beide procedures en de in te dienen stukken.

Postbus 6005 / 5960 AA Horst
Bezoekadres
Wilhelminaplein 6 Horst

T 077 - 477 97 77
F 077 - 477 97 50

IBAN NL48RABO0123601150
BIC RABONL2U

www.horstaandemaas.nl
E gemeente@horstaandemaas.nl
E facturen@horstaandemaas.nl

Overwegingen

Uw plan is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente. Dit betekent in uw geval dat het plan is getoetst aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden". Het is binnen deze bestemming slechts mogelijk een aanduiding "agrarische bouwkaavel" te wijzigen naar de bestemming "wonen". Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

Op 19 december 2017 is het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" door onze gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan zal naar verwachting medio april inwerking treden. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

Met een bestemmingsplan / uitgebreide omgevingsvergunningprocedure kan medewerking worden verleend aan uw plan, als de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de structuurvisie positief wordt beoordeeld. Of dit zo is, kunt u hierna lezen.

Structuurvisie

De gemeente werkt met een zogenoemde Structuurvisie Horst aan de Maas om uitspraken te doen over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan. Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. Het perceel ligt in het gebied "3A - Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen" van de structuurvisie. In dit gebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor het toevoegen van nieuwe (solitaire) woningen. Dit betekent dat onder voorwaarden medewerking voorstelbaar is. De beoogde locatie is gelegen aan een bebouwingscluster / bebouwingslint. Het toevoegen van een woning op deze locatie is daarom toelaatbaar.

Voor plannen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan is een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht. In praktijk betekent dit dat oude gebouwen in het buitengebied worden gesloopt, dan wel een financiële afdracht wordt gedaan om het kwaliteitsverlies te compenseren. In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt. Uw initiatief valt onder de module "nieuwe (solitaire) woningen". Voor het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied geldt de volgende kwaliteitsbijdrage:

Hieruit volgt per toe te voegen woning de volgende berekening.

Bij de minimale kavelmaat van 750m ² is de variabele kwaliteitsbijdrage	750 x €140,- =	€ 105.000,-
Oplossen van een knelpunt		€ 60.000,-
Totaal:		€ 165.000,-

bouwkaavel

Het exacte bedrag is afhankelijk van de kavelmaat, bovenstaande betreft het minimale bedrag.
Let op: de kosten voor het bestemmingsplan, onderzoeken en bouwrijp maken zitten hierbij niet inbegrepen.

Bijdrage Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Omdat het plangebied aansluit aan de rode contour is een afdracht in het kader van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen vereist. Deze afdracht bedraagt voor de kern America € 10,- / m² kavel. (bouwkavel)

Milieu-hygiënische aspecten

- **Bedrijven en milieuzonering:** In de directe nabijheid van het perceel is aan de Zwarte Plakweg 23 een bedrijf gelegen. Er dient aangetoond te worden dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook mag dit bedrijf geen belemmeringen ondervinden van de nieuw te bouwen woningen.
- **Wegverkeerslawaai:** Voor de Zwarte Plakweg en het deel van de Graafsebosweg ter hoogte van het plangebied geldt een gemiddelde maximum snelheid van 50 km/u. Een akoestisch onderzoek voor de realisatie van de nieuwe woningen is dan ook nodig. Tevens dient aandacht te worden besteedt aan de geluidhinder als gevolg van de spoorlijn.
- **Geurhinder en veehouderij:** In de nabijheid zijn twee veehouderijen aanwezig. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen en dat de bestaande bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplan

U kiest zelf welke procedure u volgt.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Bij een uitgebreide omgevingsvergunning verandert de onderliggende bestemming niet, maar krijgt u alleen een vergunning voor de nu aangevraagde activiteiten. De legeskosten voor het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure zijn €3.147,60 (tarief 2017). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming wel en geeft u meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces duurt daarom vaak enkele weken/maanden langer dan een uitgebreide omgevingsvergunning. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3.862,05 (tarief 2017). Ook bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Waar u verder rekening mee moet houden

1. Horst aan de Maas werkt met een handboek bestemmingsplannen. Geef deze informatie door aan het ruimtelijk bureau dat u gaat begeleiden. Nadere informatie kunt u vinden op onze website.
2. Een voorwaarde om medewerking te verlenen is dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van de burens), door u betaald wordt. Dit wordt met u

geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst. Zonder een dergelijke overeenkomst brengen wij het plan niet in procedure.

3. Bij elke bestemmingswijziging wordt een landschappelijk inpassingsplan verplicht gesteld. Nadat dit plan intern akkoord is bevonden, sturen wij u een garantieovereenkomst waarin is vastgelegd, dat het landschappelijke inpassingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
4. Communicatie naar de omgeving is belangrijk. Wanneer de invloed van een plan verder reikt dan het eigen perceel is het wenselijk dat u hierover vooraf in overleg treedt met de buurt. Hiermee kunt u eventuele bezwaren en zienswijzen in een vervolotraject mogelijk voorkomen

Status vooroverleg

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een verzoek om vooroverleg niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen genomen worden op een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van

- de gegevens die bij ons bekend zijn;
- de huidige wet- en regelgeving; en
- het geldende gemeentelijk beleid

Dit principestandpunt vervalt als de wet- en regelgeving wijzigt en/of als niet binnen een jaar na de datum van verzending van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend.

Kosten vooroverleg

Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Eric van Dijk. U kunt hem bereiken via zijn telefoonnummer 077-4779421 of zijn mailadres: e.vandijk@horstaandemaas.nl

Met vriendelijke groet.

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

Jan van Maren
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen