

J.M. van Dongen
Hilkensbergweg 5
5872 CH BROEKHUIZEN



datum: 1 april 2016

ons kenmerk: 16-0427185

Wabo kenmerk: WABO-2016-0009

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.:

behandeld door: Ronald van der Vorst

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Van Dongen,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 4 januari 2016 en geregistreerd onder nummer WABO-2016-0009. U vraagt of het mogelijk is om de agrarische functie aan de Hilkensbergweg 5 in Broekhuizen te wijzigen naar een Natuurpark met recreatieve activiteiten.

Uw verzoek hebben wij in het kader van het vooroverleg alleen getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomst leest u in deze brief.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan om op de locatie Hilkensbergweg 5 te Broekhuizen een natuurpark te realiseren onder de volgende voorwaarden:

- er worden maximaal 5 vakantiewoningen opgericht waarbij sprake is van onderscheidenheid en kwaliteit;
- de functies voor o.a. dagrecreatie vinden plaats in de bestaande bebouwing;
- parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- het perceel wordt landschappelijk ingepast;

Eventuele andere vormen van verblijfsrecreatie, zoals een groepsaccommodatie (in bestaande bebouwing) kunnen nader onderzocht worden.

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.

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.

Het verzoek

Uw initiatief kan het beste worden aangemerkt als een bungalowpark met dagrecreatieve activiteiten en workshops. Het park moet een plek worden voor rust, ruimte en natuurbeleving. Hiertoe zijn reeds natuurvijvers aangelegd en een reeks glooiende heuvels. Verdere landschappelijke inpassing moet nog plaatsvinden. Uit het door u aangereikte projectplan blijkt dat het grootste deel van de omzet zal bestaan uit huuropbrengsten van de verblijfsaccommodaties (circa € 100.000 huuropbrengsten ten opzichte van circa € 2.400 omzet uit workshops en activiteiten). Het zwaartepunt van de onderneming ligt dan ook op verblijfsrecreatie.

Bestemmingsplan

Er is geconstateerd dat de bestaande bebouwing niet past binnen de geldende bestemming. Het perceel is binnen het bestemmingsplan "Buitengebied, deel III" gelegen. Het heeft de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden" en de dubbelbestemming "Grondwaterbeschermingszone". Binnen deze bestemmingen is een bungalowpark niet toegestaan. Er is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. De kruimelgevallenregeling biedt ook geen soelaas (van een bijbehorend bouwwerk kan geen sprake zijn gelet op de bestemming).

Om het plan mogelijk te maken zal er, gelet op het bovenstaande, een bestemmingsplan- of uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden. Hierbij is van belang dat de provincie betrokken wordt bij de vraag of dit wenselijk is, als we er als gemeente positief tegenover staan. Als gevolg van de dubbelbestemming "Grondwaterbeschermingszone" speelt de Omgevingsverordening Limburg namelijk een rol. Het initiatief zal aan de eventueel hierin gestelde voorwaarden moeten voldoen. Allereerst dient de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de structuurvisie positief te worden 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 is gelegen in gebied 5B Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen. De module "gebiedseigen R&T – verblijfsrecreatie" is van toepassing. Er geldt in gebied 5B een meedenkende grondhouding (ja, mits) ten aanzien van deze module. In de tabel "Gebiedsindeling nieuwe en bestaande recreatieve en horeca ondernemingen" is een nadere specificering aangebracht van de verschillende typen (verblijfs)recreatie en horeca. Ten aanzien van vakantiewoningen geldt in gebied 5B een meedenkende grondhouding (ja, mits). In de structuurvisie is echter expliciet vermeld dat nieuwe bungalowparken zijn uitgesloten.

In de praktijk betekent dit dat bij initiatieven die meer dan 5 vakantiewoningen behelzen geen principemedewerking wordt verleend aan een ruimtelijke procedure. In casu is er sprake van 10 vakantiewoningen en in de toekomst mogelijk zelfs 30. Dit aantal ligt ruim boven de 5. Wij kunnen dan ook uitsluitend principemedewerking verlenen aan 5 vakantiewoningen ter plaatse.

Initiatief biedt een vernieuwend concept

Los van het voorgaande heeft uw initiatief een onderscheidend vermogen t.o.v. de overige aanbieders in Horst aan de Maas door het pallet aan mogelijkheden tot recreëren, het volgen van workshops e.d. op één plek.

Daarom is onderzocht of er andere vormen van verblijfsrecreatie zijn die wellicht uitkomst kunnen bieden en voor ons acceptabel zijn. Hierbij is gekeken naar die vormen van verblijfsrecreatie die passen binnen de structuurvisie en de visie verblijfsrecreatie. Het gaat om stapplaatsen voor tent/campers en/of een groepsaccommodatie.

Onderzochte alternatieve mogelijkheden

Er mogen maximaal 5 vakantiewoningen worden gebouwd op basis van bestaand beleid. Voor de overige functies (o.a. dagrecreatie) geldt dat deze uitsluitend in bestaande bebouwing mogen worden gerealiseerd.

Voor het oprichten van 5 vakantiewoningen geldt dat er sprake moet zijn van onderscheidenheid en kwaliteit.

Voor bijvoorbeeld campings geldt dat de markt hiervoor verzadigd is, er worden al jaren geen nieuwe campings toegestaan: tenten/caravans is dan ook niet mogelijk en biedt geen alternatief voor uw plan.

Het oprichten van een groepsaccommodatie in de bestaande bebouwing is wel een optie die u nader kunt onderzoeken door het indienen van een projectplan.

Kwaliteitsverbeterende maatregel

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. Wat dit concreet betekent voor uw verzoek kan pas worden beoordeeld aan de hand van het definitieve plan dat door u wordt ingediend.

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 € 3.119,50 (tarief 2016). 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 € 3.827,60 (tarief 2016). 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 bureu), door u betaald wordt. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalovereenkomst. 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 vervolgetraject 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

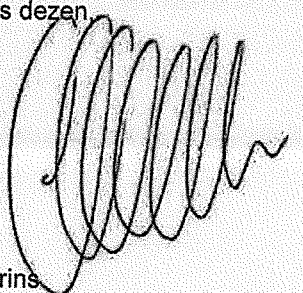
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Ronald van der Vorst. U kunt hem bereiken via zijn telefoonnummer of zijn mailadres: r.vandervorst@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen



Carel Prins
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen