

Naktuinbouw
T.a.v. de heer H. Konings
Tienrayseweg 9a
5961 NK HORST



datum: 4 april 2017

ons kenmerk: 17-0027960

Wabo kenmerk: WABO-2017-0105

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: 077-4779576

behandeld door: Gerard van den Beuken

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Konings,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 16 februari 2017 en geregistreerd onder nummer WABO-2017-0105. U vraagt of het mogelijk is om het huidige perceel van vorm te veranderen en uit te breiden op Tienrayseweg 9a te Horst, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummers 1196 en 1197.

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomsten leest u in deze brief.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan om op de locatie Tienrayseweg 9a te Horst met een bestemmingsplanprocedure de bestemming aan te passen naar "Agrarisch met waarden – Onderzoekscentrum" en om de vormverandering en uitbreiding te realiseren.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor de procedure. De procedure wordt door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid.

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

Fase 1: Vormverandering en uitbreiding

De locatie valt binnen bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009', deelgebied 2. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met nadere aanduiding 'agrarisch hulpbedrijf'. De grond waarop de vormverandering (ongeveer 3649 m²) en uitbreiding (ongeveer 2590 m²) is gewenst, is bestemd als 'Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden'. Er is in dit bestemmingsplan geen mogelijkheid ingebouwd om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van vorm te veranderen of uit te breiden.

Fase 2: Uitbreiding

In uw verzoek is ook een uitbreidingswens aangegeven in noordelijke richting (ongeveer 7707 m²). Het betreft fase 2 van de planontwikkeling. Gelet op het voorgaande past ook deze uitbreiding niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009', deelgebied 2 en zijn er geen mogelijkheden om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" uit te breiden.

Een oplossing kan gevonden worden in het volgende. U heeft in een inspraakreactie op het conceptbestemmingsplan "Buitengebied" onder andere gevraagd om de bestemming "Bedrijf" aan te passen naar "Agrarisch met waarden – Onderzoekscentrum", omdat die bestemming beter past bij de activiteiten van het bedrijf.

Als (concept)reactie geven wij aan dat de bestemming van het uw perceel is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waarin eveneens sprake is van een bedrijfsbestemming. Gelet op de activiteiten van het bedrijf, ligt het echter in de rede om in navolging van soortgelijke bedrijven in onze gemeente de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarisch onderzoekscentrum'. De uitbreiding heeft betrekking op de bouw van een kas en folietunnels. Als voorwaarden om mee te werken gelden de regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarisch onderzoekscentrum' die in het conceptontwerpbestemmingsplan "Buitengebied" zijn opgenomen.

Structuurvisie

De locatie valt binnen het plangebied van de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas. Er is sprake van deelgebied 3D (3. Zandgrondenlandschap - D: Beekdalen). De structuurvisie zegt weinig over vormverandering van solitaire bedrijven. Gelet op de ligging van de Grootte Molenbeek direct ten zuidwesten van het perceel, is het wenselijk om mee te werken aan deze vormverandering, mede met het oog op de geplande ontwikkeling van de Grootte Molenbeek. Er is voldoende ruimte om de vormverandering door te voeren. Het deel van de bestaande locatie dat zou worden weg bestemd is onbebouwd, waardoor er verder geen sanering bij komt kijken. Voorstel is om mee te werken aan deze vormverandering en dit deel van fase 1.

De uitbreiding overstijgt de oppervlakte van de vormverandering aanzienlijk. Voor uitbreiding van solitaire bedrijven in deelgebied 3D (3. Zandgrondenlandschap - D: Beekdalen) geldt een negatieve grondhouding. Voor dit onderdeel van de aanvraag voor fase 1 geldt dan ook een weigeringsgrond. Hetzelfde geldt voor de nog grotere uitbreiding in fase 2.

Door mee te werken aan het aanpassen van de bestemming naar 'Agrarisch met waarden – Agrarisch onderzoekscentrum' kan de Structuurvisie anders geïnterpreteerd worden. De uitbreiding heeft namelijk betrekking op de bouw van een kas en folietunnels. Voor de uitbreiding van glas in deelgebied 3D van de Structuurvisie is er sprake van een voorwaardelijke grondhouding. U dient te motiveren waarom aan de criteria die volgen uit de Analyse IV/Glas voldaan kan worden. Daarnaast volgt uit de module "Glastuinbouw (uitbreiding)" dat aan de voorwaarden voor goede ruimtelijke ordening en landschappelijke inpassing en afkoppeling van hemelwater voldaan moet worden. De voorgenomen uitbreiding komt niet boven de referentiemaat van 3 ha glas, waardoor compensatie in de vorm van sloop of financiële bijdrage niet aan de orde is.

In voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Grote Molenbeek"

Tussen de bedrijfslocatie en de A73 is een bestemmingsplan in voorbereiding betrekking hebbend op de herinrichting van de Grote Molenbeek. Het betreft hier het bestemmingsplan "Grote Molenbeek A73 Oost". In de toelichting van dit bestemmingsplan is aangegeven dat op het hiernaast op de uitsnede uit de verbeelding aangegeven deeltraject geen ruimte beschikbaar is om de beek te laten meanderen. Voor dat deeltraject is ervoor gekozen om de huidige beek te handhaven. Ook is in de toelichting aangegeven dat op de percelen langs de beek een hoogwaardige veredelingsteelt wordt bedreven die zeer gevoelig is voor de optredende waterstanden. Om wijzigingen in de waterstanden zoveel mogelijk te voorkomen en om voldoende ruimte voor de beek te houden om afvoerpieken op te vangen, wordt in dat bestemmingsplan aangegeven dat het vooralsnog niet wenselijk is om aanvullende maatregelen in en langs de beek te nemen, die een afvoerremmende werking kunnen hebben.

Wel wordt aangegeven dat op enkele laaggelegen delen van percelen in het beekdal, die tegen het plangebied aan grenzen, natschade aan gewassen verwacht mag worden, onder meer op delen van één van de percelen van uw bedrijf. Aangegeven wordt dat in nauw overleg met u gekeken moet worden naar een duurzame oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van peilgestuurde drainage of ophoging van het perceel. Overleg tussen u en Waterschap over ophoging van het perceel zijn inmiddels gaande.

De in voorbereiding zijnde herinrichting van de Grote Molenbeek wordt, zoals het er nu naar uitziet, niet belemmerd door de beoogde plannen voor de vormverandering en mogelijke uitbreiding van uw bedrijf.

Milieu

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming en geeft u meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Een bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3862,05 (tarief 2017). Een verhoging van de kosten kan 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 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 vervolgtraject 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 verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend.

Kosten vooroverleg

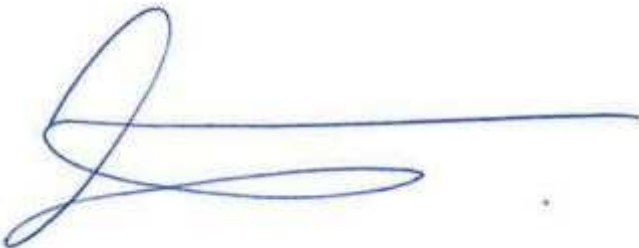
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Gerard van den Beuken. U kunt hem bereiken via zijn telefoonnummer (077) 47 79 576 of zijn mailadres: g.vandenbeuken@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,



Jan van Maren
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen