

mevrouw C.M. Verhagen - Gilsing
Stationsstraat 140
5963 AC HEGELSOM



datum: 26 januari 2021

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

bijlage:

ons kenmerk: 21-0007984

uw kenmerk:

behandeld door: Lonneke Hillen-Driessen

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2020-0886

Beste mevrouw Verhagen - Gilsing,

Er is een principeverzoek (WABO-2020-0886) ingediend om het bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden' die rust op de locatie Stationsstraat 140 te Hegelsom om te zetten naar 'Wonen' en in de nabijheid van deze locatie een extra woning op te richten aan de Asdonckerweg. Vrij recent is een soortgelijk verzoek ingediend (WABO-2020-0438), met als verschil dat de extra woning op het erf van de locatie Stationsstraat 140 zou worden gesitueerd. Hier is destijds uit ruimtelijk oogpunt geen medewerking aan verleend. Nu is duidelijk geworden dat de herontwikkeling van deze locatie deel uitmaakt van een groter geheel. Hierdoor wordt de eerder gevraagde locatie (extra woning op het bestaande erf van Stationsstraat 140) opnieuw beschouwd.

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

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' op de locatie Stationsstraat 140 te Hegelsom, mits aangetoond kan worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas". Tevens verlenen we in principe medewerking aan het toevoegen van een extra woning (op het bestaande erf) aan de Asdonckerweg in Hegelsom, mits via een onderzoek kan worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw beoogde woning gegarandeerd kan worden. Let hierbij op dat met name de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing niet mogen worden aangetast. De woning dient te worden gebouwd overeenkomstig de bepalingen van de bestemming "Wonen" van het geldende bestemmingsplan.

Een definitief besluit over het opstarten van de bestemmingsplanprocedure wordt pas genomen na ontvangst en beoordeling van alle voor de procedure noodzakelijke stukken. Het resultaat van de beoordeling van alle stukken kan zodanig uitvallen dat er reden is om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor beide procedures. Deze 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

- Verzoek omzetten van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen'. De locatie Stationsstraat 140 Hegelsom is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', dubbelbestemming '.Waarde - Archeologie 2', een bouwvlak aanduiding, functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kampen' en 'overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw'. Binnen dit bestemmingsplan is het mogelijk om middels een wijzigingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' om te zetten naar de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. De belangrijkste wijzigingsvoorwaarden voor deze betreffende locatie is dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat de locatie Stationsstraat 140 momenteel nog gelegen is binnen de ter plaatse geldende aanduiding 'Overige zone – ontwikkelingsgebied glastuinbouw'. Volgens de voorgenomen herbegrenzing van de glastuinbouwgebieden valt deze locatie straks niet meer binnen deze zone.

- *Verzoek m.b.t. het toevoegen van een woning*

De regels behorend bij de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' staan geen nieuwe woning toe. Eén van de voorwaarden om een agrarisch bouwvlak te wijzigen naar een burgerwoning-bestemming is, dat wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoning wordt dan de burgerwoning. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen geen nieuwe burgerwoningen worden opgericht. Uw plan past daarom niet in het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie

Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. Deze locatie ligt in het gebied '07a- Bedrijventerreinen' van de structuurvisie. In dit gebied geldt een negatieve grondhouding voor nieuwe woningen in het buitengebied. Dit betekent dat geen medewerking wordt verleend aan het afsplitsen van het perceel voor de realisatie van een burgerwoning. Dit komt overeen met het beleid van de gemeente om binnen de gebieden die in hoofdzaak bestemd zijn voor ontwikkeling van bedrijven geen nieuwe burgerwoningen toe te staan.

Maatwerk

In deze totale casus zijn echter zodanig veel positieve elementen te destilleren dat e.e.a. een positief oordeel over de bouw van een extra woning aan de Asdonkerweg rechtvaardigt.

Een nieuwe burgerwoning op deze locatie past niet volledig binnen ons beleid voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. In deze specifieke situatie zien wij toch mogelijkheden om op deze locatie een nieuwe woning mogelijk te maken, omdat in deze casus ook een aantal andere argumenten (o.a. de aankoop door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo van gronden t.b.v. Klavertje 4 –gebied en Californië 2 en aankoop stikstofrechten) in de beoordeling betrokken dienen te worden. Als we dan het totale plaatje beoordelen, dus uitgaande van een brede beoordeling, kan toch medewerking verleend worden aan de bouw van de woning. Voor het toevoegen van een nieuwe woning wordt bij de ruimtelijke beoordeling gekeken of er sprake is van een bebouwingslint of een bebouwingscluster. Hier liggen in de directe nabijheid drie woningen. De casus is ter beoordeling besproken met de rayonplanoloog van de provincie. Hij is bereid breder te kijken dan alleen de drie woningen en ook de zich in de directe nabijheid bevindende overige bebouwing hierbij te betrekken. Zijn conclusie is dat betoogd kan worden dat er hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Tevens is er sprake van kwaliteitsverbetering, doordat er een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. Hierbij is wel van belang of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw beoogde woning gegarandeerd kan worden vanwege de korte afstand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de Stationsstraat 140 tot de nieuw beoogde woningbouwkaavel.

Bestemmingsplanprocedure

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. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 4.730,80 (tarief 2021). Bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten (€ 313,80 per rapport). Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, heeft u ook nog omgevingsvergunning nodig om de woning te kunnen realiseren. Daaraan kan dan met een reguliere procedure worden meegewerkt (termijn 8 weken).

Alle zaken (grondverkoop/ ruil, stikstofrechten) dienen voor zover deze planologische aspecten bevatten zoveel als mogelijk in één bestemmingsplan worden geregeld zodat alle verbanden duidelijk worden en ook zijn te verantwoorden.

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 principeverzoek

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een principeverzoek 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.

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Wij wijzen u erop dat er in het kader van uw initiatief mogelijk een zogenaamde (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde kan zijn. In een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling kijken wij of uw initiatief mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een formele m.e.r.-procedure worden doorlopen en dus een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld.

De uitkomst van onze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling leggen wij vast in een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit. Als de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dan vormt dit besluit een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning of het ruimtelijk plan (bestemmingsplan of wijzigingsplan), die/dat u uiteindelijk aanvraagt. Het is daarom belangrijk, dat u er in dat geval voor zorgt dat wij dit besluit kunnen nemen vóórdat u uw aanvraag indient. Dit doet u door van uw initiatief melding te maken via het indienen van een zogenaamde aanmeldnotitie via gemeente@horstaandemaas.nl. Wij adviseren u om hiervoor de hulp van een milieukundig adviseur in te schakelen.

Let op! Als u bij uw aanvraag geen (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit voegt, terwijl dit wel aan de orde is, dan wordt uw aanvraag buiten behandeling gesteld.

Kosten principeverzoek

Voor dit principeverzoek worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw principeverzoek kunt u krijgen bij Lonneke Hillen-Driessen. U kunt aar bereiken via telefoon: 077-4779574 of het mailadres l.hillen@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcel Ohlenforst', written over a horizontal line.

Marcel Ohlenforst
Teamhoofd Team Omgeving

