

gemeente

HORST A/D MAAS

MvH architectuur
t.a.v. de heer/mevrouw
Nedinscopein 7 B
5912 AP VENLO



datum: 14 september 2017

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

Bijlage:

ons kenmerk: 17-0072189

uw kenmerk:

behandeld door: Eric van Dijk

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2017-0371

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 19 juni 2017 en geregistreerd onder nummer WABO-2017-0371. U vraagt of het mogelijk is om een woning met bed & breakfast voor ruiter en paard op te richten aan de Peelstraat ong. Kronenberg kadastraal bekend Sevenum, sectie N, nummer 224.

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 op de locatie Peelstraat ong Kronenberg een woning en bed & breakfast voor ruiter en paard te realiseren onder de volgende voorwaarden:

- Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Structuurvisie Horst aan de Maas;
- Een anterieure overeenkomst wordt gesloten ten einde de afdracht kwaliteitsbijdrage, landschappelijke inpassing en verhaal van planschade te borgen;
- Voor de ontwikkeling de planregels van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en de bestemming "Wonen" van toepassing zijn;
- **Overeenkomstig artikel 21.5.4.** van voornoemd bestemmingsplan onder voorwaarden een kleinschalige verblijfsvoorziening (bed and breakfast) kan worden gerealiseerd. Hieraan dient te worden voldaan.
- De ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk dient te worden ingepast.

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.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum" en heeft de bestemming "Agrarisch". Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. 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 de module nieuwe solitaire woningen. Dit betekent dat onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het verzoek.

In de Integrale Structuurvisie zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor het realiseren van een woning in het buitengebied:

- de locatie ligt in een lint, bebouwingscluster of aansluitend aan de rode contour; en
- het minimale oppervlakte van het perceel dat de woonbestemming krijgt is 750 m²; en
- de kwaliteitsbijdrage bedraagt €140,- per m² (€100,- x factor 1,4); en 1,2
- er dient een knelpunt ter waarde van € 60.000,- opgelost te worden.

Bovendien dient de ontwikkeling landschappelijk te worden ingepast met inachtneming van de overgang tussen kern en het buitengebied.

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 "toevoegen solitaire woning".

Dit volgt uit de volgende berekening:

Bij de minimale kavelmaat van 750m² is de variabele kwaliteitsbijdrage 750 x €140,- = € 105.000,-
Oplossen van een knelpunt € 60.000,-

Totaal: €165.000,-

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.

Visie (verblijfs-)recreatie

Voor de realisatie van een bed & breakfast geldt in de Visie (verblijfs-)recreatie van de gemeente Horst aan de Maas binnen de bestaande kernen een positieve grondhouding. Deze grondhouding geldt voor initiatieven die volgens de Visie voor kwalitatieve hoogwaardige voorzieningen met een onderscheidend karakter. Door de realisatie van de Bed & Breakfast worden nieuwe doelgroepen aangeboord, daar het een meer "winterharde"

Planze gebied heer? meer dan de grond houding P28
ligt buiten de bestaande

accommodatie is. Bij de aanvraag omgevingsvergunning / bestemmingsplan zal dit nader moeten worden uitgewerkt in een projectplan.

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplan

U kiest zelf welke procedure u volgt.

Uitgebreide omgevingsvergunning

(buitenplanse afwijking uitgebreide procedure)

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 2013). 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 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 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 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.

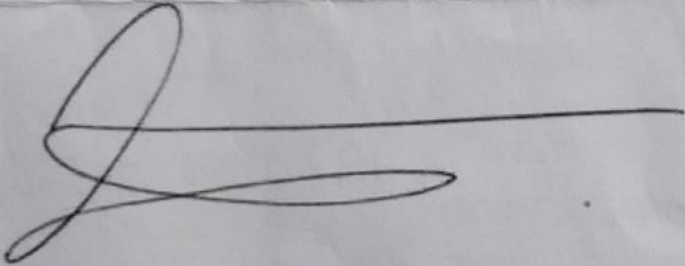
Tot slot

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