

gemeente

HORST A/D MAAS

De heer en mevrouw Wagemans-Seuren
Hombbergerweg 21
5973 PE LOTTUM



datum: 12 september 2013

ons kenmerk: 13/0072143

Wabo kenmerk: WABO-2013-0545

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: 077-4779556

behandeld door: Kelly van Rijsewijk

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

VERZONDEN 25 SEP. 2013

Geachte heer en mevrouw Wagemans,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 30 juli 2013 en geregistreerd onder nummer WABO-2013-0545. U vraagt of het mogelijk is om een tweetal woningen op te richten nabij Hombbergerweg 21 te Lottum en hiervoor in de plaats een tweetal varkensstallen te slopen.

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

Principestandpunt

Wij verlenen geen medewerking aan het plan om op de locatie Hombbergerweg nabij 21 te Lottum twee particuliere woningen te realiseren en hiervoor in de plaats twee varkensstallen te slopen.

Eén van de door u aangedragen locaties is wel kansrijk voor het ontwikkelen van woningbouw, echter hier zal dan een woningbouwcontingent voor moeten worden aangekocht. Daarnaast gelden dan in ieder geval de volgende voorwaarden:

- de kavelgrootte per kavel bedraagt minimaal 1000 m².
- met een geuronderzoek wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de geurnormen en dat het achtergrondniveau een acceptabel woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

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 locaties voor het oprichten van nieuwe woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied deelgebied III en hebben de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden". Tevens geldt de dubbelbestemming "grondwaterbeschermingszone". Deze bestemming laat het oprichten van nieuwe

woningen niet rechtstreeks toe. Met een bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan uw plan, als de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de structuurvisie positief wordt beoordeeld. Of dat 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. Uw perceel ligt in het gebied 5B "Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen". In dit gebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor het oprichten van nieuwe woningen. Er kunnen uitsluitend nieuwe woningen worden opgericht als er sprake is van het oplossen van een ruimtelijk dan wel milieukundig knelpunt.

Knelpunt oplossen

U geeft aan dat de varkensstallen aan de Stokterweg 19 en de Hombergerweg 21 te Lottum worden gesloopt. Daarnaast wordt het agrarisch bouwblok verwijderd van de locatie Stokterweg 19. Op de locatie Hombergerweg 21 blijft het agrarische bouwblok bestaan voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een intensieve veehouderij op deze locatie is dan niet meer toegestaan.

Deze ontwikkeling draagt niet voldoende bij aan het oplossen van een knelpunt. Milieukundig zijn op beide locaties reeds geen veehouderijen meer toegestaan, zodat er geen problemen zijn met geurcontouren. Wij hebben beoordeeld dat deze ruimtelijke ontwikkeling onvoldoende is en per saldo niet leidt tot een kwaliteitsverbetering.

Woningbouwcontingent aankopen

De door u ingediende locaties zijn beoordeeld op kansrijkheid (zie onderstaande kop). Nu u echter zelf geen knelpunt kunt oplossen, is het mogelijk om ~~de woningbouwplannen doorgang~~ te laten vinden door de aankoop van een knelpunt. Dit kunt u doen door een woningbouwcontingent aan te kopen. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met Bart Peelen van het Cluster Economie, Milieu, Groen en Verkeer, te bereiken via telefoonnummer 077-4779462 of via zijn emailadres b.peelen@horstaandemaas.nl.

Woningbouwlocatie en voorwaarden

Zoals hierboven reeds vermeld hebben wij beide locaties voor woningbouw beoordeeld op kansrijkheid. Los van het feit dat het knelpunt niet voldoende is, is woningbouw op de locatie tegenover Hombergerweg 21 (op het perceel kadastraal bekend Grubbenvorst, sectie H, nummer 194) kansrijk. De woningbouw zal dan zoveel mogelijk in de richting van Hombergerweg 46 kunnen worden gerealiseerd, om zo aan te sluiten op het reeds bestaande lint. Op deze locatie wordt het open landschap niet onderbroken.

U heeft zelf aangegeven dat u kavels wenst te realiseren van 800 m². Deze kavelgrootte sluit echter niet aan op de groottes van de kavel in de directe omgeving. Alle kavels in de directe omgeving zijn (ver) boven de 1000 m². De minimale kavelgrootte waarmee gerekend kan worden is dan ook 1000 m².

Er is een sneltoets uitgevoerd op milieuaspecten waarbij aan het licht is gekomen dat geur een aandachtspunt is. Wanneer u verder wenst te gaan met de plannen zal een geuronderzoek moeten uitwijzen of voldaan kan worden aan de geurnormen en dat het achtergrondniveau een acceptabel woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

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.

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 Kelly van Rijsewijk. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer 077-4779556 of haar mailadres: k.vanrijsewijk@horstaandemaas.nl. Een kopie van deze brief is verzonden aan uw adviseur, de heer Albers van Arvalls Adviseurs.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

(: De teammanager Vergunningen,



Josien den Teuling