

De heer C.M. Verlinden  
Michelslaan 38  
5963 HC HEGELSOM



**Datum:** 16 November 2020

**uw brief van:**

**telefoonnr.:** 077-4779777

**bijlage:**

**ons kenmerk:** 20-1028335

**uw kenmerk:**

**behandeld door:** Fred Merx

**onderwerp:** Principestandpunt

**kenmerk:** WABO-2020-0590

Beste heer Verlinden,

U heeft een principeverzoek ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 31 augustus 2020 en geregistreerd onder nummer WABO-2020-0590. U vraagt een principeverzoek aan voor het wijzigen bestemming agrarisch naar wonen op Boomsweg 3 te Melderslo.

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

### Principestandpunt

Wij verlenen onder voorwaarden in principe medewerking aan het plan om de locatie Boomsweg 3 te Melderslo te wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen onder de volgende voorwaarden:

- De bouwkavel dient minimaal 750 m<sup>2</sup> te zijn;
- De woning dient te worden gebouwd overeenkomstig de bepalingen van de bestemming "Wonen" in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas";
- Er dient een afdracht te worden gedaan op basis van de kwaliteitsbijdrage volgens de Structuurvisie Horst aan de Maas. Deze bijdrage betreft € 165.000,- per woning, uitgaande van een bouwkavel van 750 m<sup>2</sup>. Bij kavels groter dan 750 m<sup>2</sup> is er €140,- per m<sup>2</sup> extra verschuldigd;
- Het plan dient stedenbouwkundig te worden ingepast;
- Er middels een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden aangetoond dat ondanks de afstand tot de industriële bestemming, er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend.

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 Boomsweg 3 te Melderslo is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden", de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" en de gebiedsaanduiding "milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied Venloschol" en "overige – kampen". Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplan of een 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. De locatie is gelegen binnen het deelgebied 3b: Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73 ingevolge de gebiedsindeling zoals vastgelegd in de Structuurvisie. Voor het toevoegen van een solitaire woning geldt een voorwaardelijke grondhouding. Het plan is gelegen in een lint en daarom planologisch akkoord met een afdracht van € 165.000,-, indien het bestemmingsvlak minimaal 750 m<sup>2</sup> is. Naast voorgaande mogelijkheid kan een contingent worden ingezet. Dit zijn bouwtitels die aangeboden worden via Arvalis. U kunt hiervoor contact opnemen met Arvalis.

### **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 € 3791,15 (tarief 2020). 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 € 4641,70 (tarief 2020). Ook bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

# HORST A/D MAAS

## 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.

## Financiering? Let op!

Bent u voornemens om het perceel, waarvan u de bestemming wenst te wijzigen, aan te kopen via een financiering bij een bank? Of bent u verkoper van het perceel en wenst de kopende partij het perceel van u te kopen via een financiering bij een bank? Houdt u er dan rekening mee dat de financiering bij sommige banken pas wordt verstrekt als de bestemming van het perceel is gewijzigd en in sommige gevallen zelfs pas als een vergunning voor de activiteit "Bouwen" is verleend. We kunnen hier als gemeente helaas geen rekening mee houden. Let u er daarom op dat u reële termijnen met de koper/verkoper afspreekt over de verkoopdatum om teleurstellingen te voorkomen.

## GKM-bijdrage en/of afdracht reserve bovenwijkse voorzieningen?

Moet u in verband met uw plan een GKM-bijdrage en/of afdracht aan de reserve bovenwijkse voorzieningen aan de gemeente voldoen? Zorgt u er dan voor dat u voldoende middelen heeft voor het betalen daarvan. De betaling moet namelijk zijn verricht vóórdat de gemeente een formeel besluit heeft genomen over uw aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplan.

## 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 vóórdát 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](mailto: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.

### **Let op! Stikstofproblematiek en vergunningverlening**

Zoals u ongetwijfeld uit de media heeft vernomen, heeft de hoogste bestuursrechter, de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRS), op 29 mei 2019 beslist dat de zogenaamde Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename in Natura 2000-gebieden. In en nabij onze gemeente liggen Natura 2000-gebieden, zoals de Mariapeel en de Maasduinen. Dat heeft tot gevolg dat ook wij rekening moeten houden met de consequentie van de uitspraak van de ABRS.

De uitspraak van de ABRS heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, de bouw van nieuwe bedrijven en agrarische activiteiten. Voor veel ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig dat via een berekening wordt aangetoond dat het project of plan op voorhand geen significant negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Pas daarna kan worden overgegaan op het verlenen van een omgevingsvergunning. Er is namelijk sprake van een dwingendrechtelijke relatie tussen de wetgeving voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de wetgeving rondom natuurbescherming.

Wat betekent dit voor u? Als u besluit om de omgevingsvergunning aan te vragen, dan hebben wij de volgende gegevens van u nodig:

1. Heeft u een aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming ingediend bij de provincie Limburg of is hiervoor reeds een vergunning afgegeven door de

# HORST A/D MAAS

- provincie Limburg? Zo ja, dan ontvangen wij graag een afschrift van de aanvraag dan wel van de vergunning.
2. Als het antwoord op de vorige vraag "nee" is, dan ontvangen wij graag een Aerius-berekening waarmee u aantoont, dat er als gevolg van het bouwplan geen (0,00 mol/ha/j) stikstoftoename plaatsvindt op een Natura 2000-gebied. Voor het opmaken van deze berekening kunt u het beste een milieukundig adviesbureau inschakelen; dit is namelijk specialistisch werk.
  3. Als het antwoord op vraag 1 "nee" is en u ook niet via een Aerius-berekening kunt aantonen dat het bouwplan geen stikstoftoename op een Natura 2000-gebied tot gevolg heeft, dan ontvangen wij naast de Aerius-berekening nog graag een aanvraagformulier voor de activiteit "Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden".

Afhankelijk van de gegevens die u verstrekt, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure of reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. Als u niet meer toekomt aan vraag 3, dan is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat wij (in beginsel) binnen 8 weken op uw aanvraag moeten beslissen.
- b. Als u uitkomt bij vraag 3, dan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat betekent dat wij (in beginsel) binnen 26 weken op uw aanvraag moeten beslissen. Dit houdt in dat wij eerst een voornemen tot verlening dan wel weigering van de aanvraag omgevingsvergunning bekend moeten maken in de vorm van een ontwerp-besluit. Dit ontwerp komt dan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen tegen het besluit. Vervolgens kunnen wij overgaan tot het nemen van een definitief besluit. Ook dit komt dan voor zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend tegen het besluit of een verschoonbare reden hebben waarom zij dit niet hebben gedaan, beroep tegen het besluit instellen bij de Rechtbank Limburg.

Verder is er in dat geval een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (kortweg: VVGB) benodigd van de provincie Limburg. Wij mogen niet overgaan op besluitvorming totdat de provincie de VVGB heeft afgegeven of deze heeft geweigerd. Ook moeten wij de provincie volgen in onze besluitvorming. Als de provincie de VVGB weigert, dan zijn wij verplicht om de vergunning te weigeren.

## **Kosten principeverzoek**

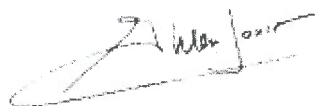
Voor dit principeverzoek worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

**Tot slot**

Informatie over uw principeverzoek kunt u krijgen bij de heer F. Merx. U kunt hem bereiken via telefoon: 077-4779345 of het mailadres [f.merx@horstaandemaas.nl](mailto:f.merx@horstaandemaas.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas  
Namens dezen,



Marcei Ohlenforst  
Teamhoofd Team Omgeving