

de heer P.P.M.H. In de Braek
Blaktweg 18
5962 NH MELDERSLO



datum: 12 juni 2020

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

bijlage:

ons kenmerk: 20-0060885

uw kenmerk:

behandeld door: Lonneke Hillen-Driessen

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2020-0201

Beste heer In de Braek,

U heeft een principeverzoek ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 25 maart 2020 en geregistreerd onder nummer WABO-2020-0201. U vraagt een principeverzoek aan voor het wijzigen van de bestemming op Blaktweg 18 Melderslo van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen'.

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 plan om op de locatie Blaktweg 18 Melderslo de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- Er dient op basis van het Beleid Groter bouwen een financiële afdracht van € 3.150,- gedaan te worden;
- Er dient een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN5740 uitgevoerd te worden;
- Aan de overige regels zoals genoemd in de wijzigingsvoorwaarden (art 3.8.5 bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas) dient te worden voldaan.

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 Blaktweg 18 te Melderslo is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 en de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol en 'Overige zone – kampen'. Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplan/- of 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 Blaktweg 18 te Melderslo ligt in het gebied 7c- Glastuinbouwconcentratiegebied en voor een gedeelte in 3b-Agrarisch gebied ten oosten Horst en A73 ingevolge van de structuurvisie. In dit gebied geldt een meedenkende grondhouding voor VAB's (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). In het bestemmingsplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Er kan echter niet voldaan worden aan alle wijzigingsvoorwaarden ten aanzien van het aantal vierkante meters bijgebouwen. Agrarische bouwkavels hebben geregeld een groot oppervlakte aan bijgebouwen. Veel gebouwen zijn ook in prima staat en afbreken kan leiden tot (onnodig) kapitaalvernietiging. Het gaat veelal ook over grote percelen waarbij het ook voor de hand ligt dat er veel ruimte nodig is voor het stallen van machines om land te bewerken.

Om deze reden is er aanvullend beleid vastgesteld om toch medewerking te kunnen verlenen aan het handhaven van meer vierkante meters bebouwing in het buitengebied. Het gaat uitdrukkelijk om legaal bestaande bijgebouwen. Het is op basis van dit beleid mogelijk het aantal vierkante meters aan bijgebouwen te handhaven tegen een geldelijke afdracht van € 45,- per m² over het aantal m² dat boven de sloopverhouding en boven de 150 m² wordt teruggebouwd. In casu geldt op basis van het Beleid Groter Bouwen een totale afdracht van $70 \times €45 = € 3.150,-$

Aan de overige regels zoals genoemd in de wijzigingsvoorwaarden dient te worden voldaan.

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.

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 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 afsprekt over de verkoopdatum om teleurstellingen te voorkomen.

GKM-bijdrage?

Moet u in verband met uw plan een GKM-bijdrage 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 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 haar 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,



Marcel Ohlenforst

Teamhoofd Team Omgeving