

# HORST A/D MAAS

L.G.J.M. Peters  
Cruysbergstraat 7  
5954 BJ BEESEL



**datum:** 14 april 2016

**ons kenmerk:** 16-0427551

**Wabo kenmerk:** WABO-2016-0087

**uw brief van:**

**uw kenmerk:**

**doorkiesnr.:** 077-4779555

**behandeld door:** Helmie Verlinden

**Bijlage:**

**onderwerp:** vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Peters,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 16 februari 2016 en geregistreerd onder nummer WABO-2016-0087. U vraagt of het mogelijk is om de bestemming van de agrarische bedrijfswoning op het adres Roothweg 6a te Meterik te wijzigen naar burgerwoning. Het agrarisch bedrijf (tuinbouwbedrijf) is al langere tijd beëindigd en de kassen zijn gesloopt.

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 Roothweg 6A, Meterik de bestemming te wijzigen van 'Agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden' met de aanduiding "agrarisch bouwkaavel" en de aanduiding "potentieel beekdal" in "woondoeleinden" onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan (zie bijlage).
- Er wordt aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.
- De beëindiging van de glastuinbouwactiviteiten wordt alsnog gemeld.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een wijzigingsplanprocedure. Houdt u er rekening mee dat de doorlooptijd van deze procedure minimaal een half jaar bedraagt. De procedure wordt door een – door uzelf in te schakelen – ruimtelijk adviesbureau begeleid.

Aan een wijzigingsplanprocedure zijn legeskosten verbonden, namelijk € 3.119,50 (tarief 2016). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

## 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.

### *Het bestemmingsplan*

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied deel 2' en heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden' (aanduiding 'agrarisch bouwkaavel' en aanduiding 'Potentieel beekdal'). De Wijzigingsbepaling( art 4.7.5) maakt een bestemmingswijziging naar 'woondoeleinden' onder voorwaarden mogelijk. In bijlage zijn de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### *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 is gelegen in gebied 3 D "beekdalen" van de structuurvisie. Voor dit gebied geldt voor VAB (vrijkomende agrarische bebouwing) een positieve grondhouding. Een financiële kwaliteitsbijdrage is niet aan de orde, omdat met een wijzigingsplan kan worden meegewerkt.

### *Milieu*

Bij de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg hebben wij vastgesteld dat bij uw plan ook de milieuwet- en regelgeving een rol speelt. In 2011 was op het perceel Roothweg 6a nog een tuinbouwkas aanwezig. Deze lijkt in 2012 gesloopt te zijn. De inrichting Roothweg 6a staat bij ons nog wel bekend als een glastuinbouwbedrijf. Onduidelijk is of voor deze inrichting eerder een milieuvergunning is verleend dan wel een melding Glastuinbouw (thans: Activiteitenbesluit) is gedaan. Ook is onduidelijk wanneer de bedrijfsactiviteiten exact zijn gestopt. Het is van belang om de beëindiging van de glastuinbouwactiviteiten alsnog te laten melden, zodat de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie in ons systeem kan worden geregeld.

### **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.

### **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**

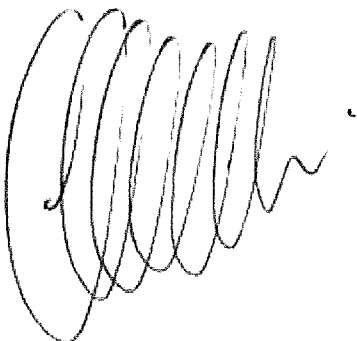
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

**Tot slot**

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Helmie Verlinden. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer 077-4779555 of haar mailadres: [h.verlinden@horstaandemaas.nl](mailto:h.verlinden@horstaandemaas.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas  
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a trailing flourish.

Carel Prins  
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

**Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid:**

a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;

*Dit is het geval.*

b. er moet sprake zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering dan wel een locatie, waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; hierover dient tevoren een door het College van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen onafhankelijke, agrarisch deskundige te worden gehoord;

*Zie onderdeel milieu (er moet nog een melding van beëindiging van de glastuinbouwactiviteiten worden gedaan)*

c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden moeten behouden blijven;

*Dit is niet aan de orde.*

d. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) mogen worden gebruikt voor bewoning;

*akkoord*

e. het aantal woningen mag uitsluitend worden vermeerderd indien het een rijks- of gemeentelijke monument betreft. In dat geval is splitsing/inrichting van het gehele monumentale pand in meerdere woningen toegestaan tot een maximum van 3 wooneenheden, waarbij de volgende extra voorwaarden gelden:

- de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
- de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
- de woningen dienen na splitsing / toevoeging elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;
- per woning mogen vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- de te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

*Dit is niet aan de orde.*

f. de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bedraagt per nieuw bouwperceel maximaal 250 m<sup>2</sup>. Voor zover de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen meer bedraagt, zal aan deze wijziging slechts kunnen worden meegewerkt indien deze overmaat wordt gesloopt; sloop behoeft niet plaats te vinden voor zover het cultuurhistorische bebouwing betreft of wanneer slechts sprake is van één bijgebouw;

*Er staat een bijgebouw van ongeveer 150 m<sup>2</sup>. Dit is dus niet aan de orde.*

g. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

h. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;

i. de regels van artikel 10 ("woondoeleinden") worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

*Er wordt met een bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek aangetoond dat er geen belemmeringen zijn.*