

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV
T.a.v. de heer M.P.H. Pouls MSc
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM



datum: 22 januari 2014

ons kenmerk: 14-0002897

uw brief van: 12 december 2013

kenmerk: WABO-2013-0833

doorkiesnr.: 077-4779585

behandeld door: Samantha Philipsen

bijlage: -

onderwerp: verzoek om vooroverleg Heesweg 12 Meerlo

VERZONDEN 23 JAN. 2014

Geachte heer Pouls,

U hebt namens uw cliënt, de heer P. Vissers, een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 17 december 2013 en geregistreerd onder nummer WABO-2013-0833. U vraagt of het mogelijk is om de agrarische bedrijfswoning op het perceel Heesweg 12 te Meerlo mede aan te merken als plattelandswoning. In deze brief leest u ons principestandpunt over uw plan. Ook krijgt u informatie over de vervolgstappen.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan een ruimtelijke procedure waardoor de bedrijfswoning op het perceel Heesweg 12 te Meerlo tevens wordt aangemerkt als een plattelandswoning. Een en ander onder de volgende voorwaarde:

- er wordt via onderzoek aangetoond dat een wijziging naar de bestemming "wonen" niet mogelijk is.

Om het plan te realiseren doorloopt uw cliënt 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 uw cliënt zelf 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 verzoek is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente. Dit betekent in uw geval dat het verzoek is getoetst aan de beheersverordening "Buitengebied Meerlo", de gemeentelijke structuurvisie en het beleid plattelandswoningen. Ook is er een sneltoets milieu uitgevoerd. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

Beheersverordening

Het plan valt binnen de beheersverordening "Buitengebied Meerlo" en heeft de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Binnen deze bestemming is enkel een bedrijfswoning toegestaan. Een plattelandswoning is

dus niet mogelijk. De beheersverordening kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid die een plattelandswoning mogelijk maakt. Ook de zogenaamde kruimelgevallenregeling biedt geen soelaas. Om het plan te realiseren dient dus een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure of bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

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/beheersverordening. Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. De locatie Heesweg 12 te Meerlo ligt binnen het gebied 5A Agrarisch gebied rondom Meerlo.

De structuurvisie kent echter geen regeling voor plattelandswoningen. Voor de beoordeling daarvan dient aansluiting te worden gezocht bij het beleid plattelandswoningen.

Beleid plattelandswoningen

Op grond van het beleid plattelandswoningen moet aan een viertal voorwaarden worden voldaan om in principe medewerking te kunnen verlenen aan een verzoek om een bedrijfswoning tevens als plattelandswoning aan te merken. Uit onderstaande toetsing blijkt dat op basis van de beschikbare gegevens aan deze voorwaarden voldaan kan worden.

- ***Uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming "wonen" niet mogelijk is.***

Er is een sneltoets milieu uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een wijziging naar "wonen" naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar is omdat er geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Vanwege de korte afstand van de woning tot het agrarisch bedrijf wordt voor de aspecten luchtkwaliteit, geluid en geur op voorhand al niet aannemelijk geacht dat er voldaan kan worden aan de normen. Verzoeker zal dit zelf via onderzoek definitief moeten aantonen bij de te doorlopen ruimtelijke procedure. Dit kan als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing (in geval van uitgebreide omgevingsvergunning) of toelichting (in geval van een bestemmingsplanprocedure) worden opgenomen.

- ***De locatie mag niet zijn gelegen in de landbouwontwikkelingsgebieden Witveld, de (glastuinbouw)concentratiegebieden/projectvestigingsgebieden of een bedrijventerrein.***

Heesweg 12 te Meerlo is niet in een dergelijk gebied gelegen.

- ***Het betreft een bestaande woning.***

Er is sprake van een bestaande woning.

- ***Het bijbehorende bedrijf blijft in werking.***

Het bijbehorende agrarische bedrijf blijft in werking.

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplan

Uw cliënt kiest zelf welke procedure hij volgt.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Bij een uitgebreide omgevingsvergunning verandert de onderliggende bestemming niet, maar krijgt uw cliënt alleen een vergunning voor de nu aangevraagde activiteiten. De legeskosten voor het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure zijn € 2.578,10 (tarief 2014). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming wel en kan uw cliënt meer mogelijkheden geven 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 € 3.163,30 (tarief 2014). Ook bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Waar uw cliënt verder rekening mee moet houden

1. Horst aan de Maas werkt met een handboek bestemmingsplannen/ruimtelijke onderbouwingen. Geef deze informatie door aan het ruimtelijk bureau dat het plan gaat begeleiden. Nadere informatie kunt u vinden op www.horstaandemaas.nl.
2. Een voorwaarde om medewerking te verlenen is dat eventuele schade die derden ondervinden van het plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van de burens), door de initiatiefnemer betaald wordt. Dit wordt met hem geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst. Zonder een dergelijke overeenkomst brengen wij het plan niet in procedure.

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 Samantha Philipsen. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer: 077-4779585 of haar emailadres: s.philipsen@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De teammanager Vergunningen,



Josien den Teuling