



datum: 12 augustus 2021

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

bijlage: 3

ons kenmerk: 21-0081304

uw kenmerk:

behandeld door: Maurice Eijpe

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2021-0431

Beste heer *M. J. J. J.*,

U heeft een principeverzoek ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 27 juni 2021 en geregistreerd onder nummer WABO-2021-0431. U vraagt een principeverzoek aan voor het wijzigen van de bestemming van een perceel t.b.v. het oprichten van 3 woningen.

Het betreft de locatie Ulfterhoek / Grubbenvorsterweg te Sevenum, kadastraal bekend sectie S, nummer 461.

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 Ulfterhoek ong./ Grubbenvorsterweg te Sevenum de bestemming te wijzigen t.b.v. het oprichten van 3 woningen.

Om het plan mogelijk te maken dienen een aantal randvoorwaarden te worden ingevuld. Deze worden verder op in deze brief genoemd.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor deze procedure. De procedure wordt door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid. Verderop in deze brief vindt u nadere uitleg over de procedure 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 hoek Ulfterhoek / Grubbenvorsterweg is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" en voor een deel de dubbelbestemming "waarde – Archeologie 3".

De als "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor bedrijfsmatig- en hobbymatig agrarisch grondgebruik en voor de vestiging van grondgebonden agrarische bedrijven en de daarbij behorende voorzieningen.

Het realiseren van een drietal vrijstaande woningen, past niet binnen deze bestemming.

Voor wat betreft de gronden met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3", zijn deze gronden mede bedoeld voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

Plannen die niet rechtstreeks passen binnen de bestemmingsplanregels worden getoetst aan de structuurvisie om te beoordelen of de beoogde ontwikkelingen gewenst zijn.

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 aan de Ulfterhoek / Grubbenvorsterweg ligt in het gebied **8 - Groenport Venlo** van de structuurvisie. Binnen dit gebied is er ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van verblijfsfuncties.

Kwalitatieve verbeteringen van de landschaps- en omgevingskwaliteit

Een van de voorwaardten die is opgenomen in de structuurvisie is dat het initiatief gericht moet zijn op verbetering van de landschaps- en omgevingskwaliteit. In tegenstelling tot de Structuurvisie Horst aan de Maas, waar voor de realisering van een woning in het buitengebied, op basis van een module, een kwaliteitsbijdrage in het kwaliteitsfonds buitengebied wordt gestort, gaat de Structuurvisie Klavertje 4-gebied uit van een kwalitatieve benadering. Hierdoor is het mogelijk om op de ontwikkelingslocatie afgestemde inpassingsmaatregelen op te stellen, waardoor de gewenste kwaliteit in de omgeving wordt bereikt. De omvang van de kwaliteitsverbetering dient aan te sluiten bij de kwaliteitsbijdrage die geldt voor een nieuwe woning die op grond van de Structuurvisie Horst aan de Maas gerealiseerd wordt. Bij een kavel van 750 m² is dit €165.000 per woning. Voor 3 woningen is dit dus €495.000.

Als initiatiefremer moet u zelf met het Ontwikkelbedrijf Groenport Venlo onderzoeken op welke manier zij de kwaliteitsbijdrage in kunnen zetten voor de fysieke kwaliteitsverbetering binnen het Klavertje-4 gebied. Wanneer agrarische gronden omgezet worden naar een Natuurbestemming zal dat in hetzelfde bestemmingsplan gebeuren dan het plan waarin de bouwtoets voor de woningen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van het ingediende landschappelijke inpassingsplan merken wij het volgende op:

- 3 poelen op een dergelijk klein perceel heeft landschappelijk weinig meerwaarde. Grondwater staat op 1,5 m1 min maaiveld. Dus beter één goede poel ontgraven, dan 3 kleine poelen met

- steele randen. Daarnaast is door de aanleg van de poel ten zuiden het perceel niet bereikbaar voor onderhoud.
- de onderzoeken zijn achterhaald en moeten worden geactualiseerd. Zowel het bodemonderzoek als de quickscan flora en fauna.
 - Wie gaat dit gebied onderhouden? Graag onderhoudsplan toevoegen wat op enig moment onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming en geeft u mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces duurt enkele maanden. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 4.780,70 (tarief 2021).

Bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten, waaronder een archeologisch onderzoek, bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek voor het beoogde plangebied.

In het kader van uw planvorming dient ook het maatschappelijk draagvlak te worden aangetoond. Hiervoor dient U het gesprek aan te gaan met de omwonenden van het plangebied.

In de bijlagen bij dit principebesluit treft u meer informatie aan over dit omgevingsgesprek.

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 buren), 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.

(Normvrij) 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.

Stikstofproblematiek

Zoals u ongetwijfeld uit de media heeft vernomen, heeft de hoogste bestuursrechter, de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRRS), 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 Maripeel en de Maasduinen. Dat heeft tot gevolg dat ook wij rekening moeten houden met de consequentie van de uitspraak van de ABRRS.

De uitspraak van de ABRRS 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.

Wat betekent dit voor u?

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 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 aantoot, dat er als gevolg van het ruimtelijk plan 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 ruimtelijke plan geen stikstoftoename op een Natura 2000-gebied tot gevolg heeft, dan is er ten behoeve van het bestemmingsplan een passende beoordeling en mogelijk een milieueffectrapportage aan de orde.

Status principieverzoek

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een principieverzoek 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 verzoek om een bestemmingsplan in procedure te brengen.

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 verzoek om een bestemmingsplan in procedure te brengen, is ingediend.

Kosten principeverzoek

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

Voorbehoud

Een definitief besluit over het opstarten van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt pas genomen na ontvangst en beoordeling van alle voor de procedure noodzakelijke stukken. Het resultaat van de beoordeling van de voor de procedure noodzakelijke stukken kan zodanig uitvallen dat er reden is om geen medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure.

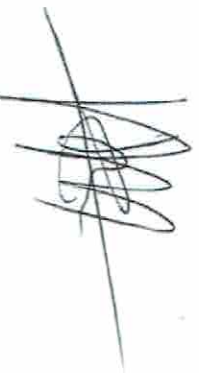
Tot slot

Informatie over uw principeverzoek kunt u krijgen bij Maurice Eijpe. U kunt hem bereiken via telefoon: 077-4779777 of zijn mailadres m.eijpe@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas

Namens dezen,



Mike Middeldorp

Teamhoofd Omgeving

Bijlagen:

- info flyer omgevingsgesprek
- richtlijnen omgevingsgesprek
- format verslag omgevingsgesprek