

de heer W.G.P. Christiaens
Massenweg 9
5962 NE MELDERSLO



datum: 10 maart 2020

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

bijlage: -

ons kenmerk: 20-0024605

uw kenmerk:

behandeld door: Gerard van den Beuken

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2020-0118

Beste heer Christiaens,

U heeft een principeverzoek ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 19 februari 2020 en geregistreerd onder nummer WABO-2020-0118. U vraagt een principeverzoek aan voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak naar bestemming 'Wonen' op de locatie Massenweg 9 te Melderslo.

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 de bestemming van de locatie Massenweg 9 te Melderslo te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak' onder de volgende voorwaarden:

- U dient aan te tonen dat het perceel geen binding heeft met het bedrijf aan Onkelweg 14 te Melderslo;
- U dient de bestemming voor het bedrijf aan Onkelweg 14 te wijzigen en mee te nemen in de procedure;
- Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van eventuele zogeheten 'spuitzones' van de naastgelegen boomkwekerij (drift door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen);
- U dient een afdracht te betalen voor het teveel aan bijgebouwen.

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 Massenweg 9 te Melderslo is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', gelden de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit', geldt de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' en 'overige zone – kampen'.

Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplanprocedure 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 Massenweg 9 ligt gedeeltelijk in het gebied '3b Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73' en gedeeltelijk in het gebied '7c Glastuinbouwconcentratiegebieden' van de Structuurvisie. Het glastuinbouwconcentratiegebied is in het bestemmingsplan verder naar rechts (ter hoogte van Massenweg 15) gelegen. We beoordelen het perceel Massenweg 9 dan ook als gelegen in gebied 3b. In dit gebied geldt een positieve grondhouding voor de module 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. Dit betekent dat we kunnen meewerken aan het wijzigen van de bestemming 'agrarisch met waarden' met bouwvlak naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak.

Voor plannen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan is een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht. In praktijk betekent dit dat oude gebouwen in het buitengebied worden gesloopt, dan wel een financiële afdracht wordt gedaan om het kwaliteitsverlies te compenseren. In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt. Uw initiatief valt onder de module 'Vrijkomende agrarische bebouwing'. Een kwaliteitsbijdrage voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet aan de orde.

Wel geldt er een afdracht voor het te veel aan bijgebouwen. Er staat 179 m² aan bijgebouwen die u wilt behouden. Volgens het bestemmingsplan mag u bij de bestemming 'Wonen' 150 m² aan bijgebouwen hebben. Met gebruik van de beleidsregel 'Groter bouwen in het buitengebied' is het toegestaan dat 150 m² + 1/3 deel van de overig aanwezige bijbehorende bouwwerken zonder verdere kwaliteitsverbeterende maatregelen blijft staan (de sloop van de overige bijbehorende bouwwerken geldt namelijk al als een kwaliteitsverbeterende maatregel). Dit komt in onderhavige situatie neer op een totaal van 160 m² (150 m² + 1/3 van de resterende 29 m²). Eventueel kan tegen een financiële afdracht als kwaliteitsverbeterende maatregel nog meer bebouwing blijven staan, tot het maximum

van 179 m². De totale hoeveelheid bebouwing die mag blijven staan is afhankelijk van uw eigen wens. De afdracht wordt geregeld met een anterieure overeenkomst.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld door de gemeenteraad. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 4651,70 (tarief 2020). Bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Wij hebben uw initiatief getoetst aan de voorwaarden om mee te nemen in het veegplan. Daar wordt niet aan voldaan. In het veegplan kunnen eenvoudige bestemmingswijzigingen meegenomen worden. In uw geval dient naast de bestemming van uw eigen perceel ook de bestemming van het perceel aan Onkelweg 14 te Melderslo gewijzigd te worden en dient u een afdracht voor het teveel aan bijgebouwen te doen. Dit zien wij niet als een eenvoudige bestemmingswijziging.

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 planschadeverhaalovereenkomst. 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.

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 vóórdát 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 formeel 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 aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend.

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 Gerard van den Beuken.

U kunt hem bereiken via telefoon: 077-4779777 of het mailadres

g.vandenbeuken@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marcel Ohlenforst', written over a light grey horizontal line.

Marcel Ohlenforst
Teamhoofd Team Omgeving