

de heer B. Roefs  
Stuksbeemden 155  
5961 LL HORST



**datum:** 26 augustus 2019

**uw brief van:**

**telefoonnr.:** 077-4779777

**Bijlage:**

**ons kenmerk:** 19-0044174

**uw kenmerk:**

**behandeld door:** Karin Thissen

**onderwerp:** Principestandpunt

**kenmerk:** WABO-2019-0073

Beste heer Roefs,

De heer Rutten van Arvalis heeft namens u een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 6 februari 2019 en geregistreerd onder nummer WABO-2019-0073. Het verzoek om vooroverleg heeft betrekking op het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een woning op een perceel aan de Slooierweg (tussen 8 en 10) in Melderslo. Tijdens het locatiebezoek dat op 23 juli 2019 heeft plaatsgevonden, is aangegeven dat uw woningbouw wens afwijkt van hetgeen in het principeverzoek is aangegeven. Uw wens is om een woningbouw kavel van circa 2.000 m<sup>2</sup> te realiseren ter plaatse van een te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Hierbij gaf u aan dat de ligging van de woning aangepast zou kunnen worden aan eventuele stedenbouwkundige wensen van de gemeente. Bij de beoordeling van uw verzoek zijn wij nu dan ook van de op 23 juli 2019 door u aangegeven woningbouw wens uitgegaan.

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 uw verzoek om op de locatie Slooierweg (tussen 8 en 10) in Melderslo het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het oprichten van een vrijstaande burgerwoning, onder de voorwaarden dat:

- Het in 1976 en 1980 vergunde voormalige bedrijfsgebouw (met een vergund oppervlakte van circa 188 m<sup>2</sup>) gesloopt wordt;
- Aangesloten wordt bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas';
- Een financiële kwaliteitsbijdrage wordt betaald (zie verderop in deze brief);
- Een planschadeverhaalsovereenkomst wordt getekend (zie verderop in deze brief);
- Aangehouden wordt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (zie verderop in deze brief).

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal ene half jaar voor deze procedure. Wij adviseren u om een adviesbureau in te schakelen om de procedure namens u te laten begeleiden. Na positieve afronding van de bestemmingsplanprocedure moet vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw van de woning.

## 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 aangegeven locatie aan de Slooierweg (deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie T, nummer 178, is gelegen in het gebied waarvoor het wijzigingsplan 'Slooierweg 10 Melderslo' geldt. Het perceelsgedeelte heeft de enkelbestemming 'Wonen' en deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', voor een klein deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beekdal' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol'. Het wijzigingsplan 'Slooierweg 10, Melderslo' is op 24 oktober 2018 door ons vastgesteld ten behoeve van het wijzigen van een agrarisch bouwvlak in een woonbestemming. Met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' van toepassing geworden.

Binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' mogen geen nieuwe burgerwoningen worden opgericht. Uw plan past daarom niet in het geldende bestemmingsplan.

Een nieuwe burgerwoning op deze locatie past niet volledig binnen ons beleid voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. In deze specifieke situatie zien wij toch mogelijkheden om op deze locatie een nieuwe woning mogelijk te maken, omdat het een locatie is die nu al bebouwd is en de woning in de plaats komt van een te slopen voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en er vanwege de aanwezigheid van bebouwing aangesloten kan worden bij het begrip lintbebouwing.

### *Structuurvisie*

De gemeente werkt met structuurvisies 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 waarop uw verzoek betrekking heeft, ligt in het gebied waarvoor de 'Structuurvisie Klavertje 4 gebied' geldt en is aangeduid als 'Agrarisch landschap'. Dit deelgebied is gericht op agrarische ontwikkelingen en kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is hier geen sprake van een werklandschap. In de gebieden buiten de werklandschappen is het toevoegen van woningen uitsluitend toegestaan wanneer voldaan wordt aan een aantal beoordelingsaspecten. Deze zijn opgenomen in paragraaf 5.8 van de Structuurvisie Klavertje 4-gebied.

### *Kwalitatieve verbeteringen van de landschaps- en omgevingskwaliteit*

Eén van de voorwaarden 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 ontwikkellocatie afgestemde inpassingsmaatregelen op te stellen, waardoor de gewenste kwaliteit wordt bereikt.

De omvang van de kwaliteitsverbetering sluit aan bij de kwaliteitsbijdrage die geldt voor een nieuwe woning die op grond van de Structuurvisie Horst aan de Maas gerealiseerd wordt. De waarde van de kwaliteitsbijdrage wordt als volgt berekend:

- Het minimale oppervlakte van het woonperceel voor de nieuwe woning bedraagt 750 m<sup>2</sup>.
  - De kwaliteitsbijdrage bestaat uit een vast bedrag van € 60.000,- plus een variabel bedrag van € 140,- per m<sup>2</sup> woonperceel. . Ingeval van een woonperceel met de minimale oppervlakte van 750 m<sup>2</sup> betekent dit een kwaliteitsbijdrage van € 60.000,- + 750 x € 140,- = € 165.000,-. Ingeval van een gewenst woonperceel van 2.000 m<sup>2</sup> betekent dit een kwaliteitsbijdrage van € 60.000,- + 2.000 x € 140,- = € 340.000,-.
  - Aftrek van de kwaliteitsbijdrage is mogelijk wanneer er gesloopt wordt (€ 25,- per m<sup>2</sup> bij sloop van stallen).
- De kwalitatieve verbetering zal vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

#### *Milieu en overige onderzoeksaspecten*

Uit het voor de locatie op te stellen bestemmingsplan zal in ieder geval ook moeten blijken dat:

- De bodem geschikt is voor de functie wonen (verkennend bodemonderzoek). Mogelijk kan het bodemonderzoeksrapport, dat is gebruikt voor het wijzigingsplan 'Slooierweg 10, Melderslo' hiervoor worden gebruikt.
- Er mogen geen negatieve effecten ontstaan voor beschermde planten en diersoorten.
- Er mag geen toename zijn van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.
- De gevelbelasting op de nieuwe woning als gevolg van het wegverkeer bedraagt niet meer dan 48 dB (met een hogere grenswaardeprocedure kan ontheffing worden verleend tot 53 dB).
- De eventueel aanwezige spuitzones (gebruik gewasbeschermingsmiddelen) worden gerespecteerd. Worden eventueel aanwezige spuitzones niet gerespecteerd dan zal gemotiveerd aangegeven moeten worden welke maatregelen/voorzieningen worden getroffen.
- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Er geen sprake is van verstoring van archeologische waarden. De locatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Afhankelijk van de grootte van het gewenste woonperceel zal er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen gronden en bebouwing.
- De afstand van het woonperceel van de nieuwe woning tot de grens van de agrarische bouwkaavel Slooierweg 15 moet in ieder geval 25 meter bedragen.

#### *Planschadeverhaalsovereenkomst*

Een voorwaarde om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanprocedure is dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van uw burens), door u betaald wordt. Dit is om de uitvoerbaarheid van het plan zeker te stellen. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalsovereenkomst.

#### **Waar u verder nog rekening mee moet houden**

- Communicatie naar de omgeving is belangrijk. Informeer uw burens vooraf op tijd over uw plannen. Hiermee kunt u eventuele zienswijzen en beroepsprocedures in een vervoltraject voorkomen.

- Voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan worden legeskosten in rekening gebracht. Ook voor de beoordeling van eventuele rapporten en mogelijk daaraan gekoppelde procedures worden legeskosten in rekening gebracht. De op dit moment geldende legesverordening kunt u inzien via de gemeentelijke website [www.horstaandemaas.nl](http://www.horstaandemaas.nl).
- Ook voor de na afloop van de bestemmingsplanprocedure aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden legeskosten in rekening gebracht.
- Wij werken met een handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen. Geef deze informatie door aan het adviesbureau dat u bij de bestemmingsplanprocedure gaat begeleiden.

### 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 formeel verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen.

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.

### Kosten vooroverleg

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


### Nog vragen?

Dan kunt u contact opnemen met Karin Thissen van het team Omgeving. U kunt haar bereiken via telefoonnummer 077-4779777 of via haar mailadres [k.thissen@horstaandemaas.nl](mailto:k.thissen@horstaandemaas.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas

De burgemeester,

  
drs. R.F.I. Palmén

De secretaris,

  
drs. J. van der Noordt MMO