

De heer T.P.H. Timmermans
Borgsweg 7
6061 AM POSTERHOLT

zaaknummer	uw kenmerk	contactpersoon
Z18-002955		N. Adams
onderwerp	datum	telefoon
Reactie op uw principeverzoek	4 juli 2018	0475-538 888

Geachte heer Timmermans,

Op 18 februari 2018 heeft u een principeverzoek ingediend om de vervallen bouwtitel op het perceel gelegen aan de Borgersteeg (ong.) te Posterholt en kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummers 478 en 479 te herstellen alsmede om het bouwvlak te vergroten en opnieuw te situeren. In overleg met u is het beoogde bouwvlak nog een aantal keren in grootte en situering gewijzigd. Naar aanleiding van uw verzoek informeren wij u als volgt.



Bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' liggen op het perceel de bestemmingen:

1. 'Wonen - Buurtschappen' (artikel 41); en
2. 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' (artikel 4).

1. Wonen - Buurschappen

De voor 'Wonen – Buurtschappen' aangewezen gronden zijn, overeenkomstig artikel 41.1 van de bestemmingsplanregels, bestemd voor wonen met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen. Conform artikel 41.2.2 sub a van de vigerende bouwregels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Volgens artikel 41.2.1 zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Er is thans geen woning ter plaatse aanwezig, zodat geen bouwtitel op het betreffende bouwvlak rust blijkens het vigerende bestemmingsplan.



2. Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Conform artikel 4.1 sub c zijn de voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' aangewezen gronden slechts geschikt voor wonen, mits de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan, waarvan hier geen sprake van is.

Oude bestemmingsplan 'Buitengebied Borg-Grens'

Onder het oude bestemmingsplan 'Buitengebied Borg-Grens' was een bouwtitel wel aanwezig. Het college van gedeputeerde staten van de provincie heeft goedkeuring onthouden aan het toekennen van deze bouwtitel. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In die procedure is destijds door het college van burgemeester en wethouders aangevoerd dat tegen woningbouw op dit perceel géén ruimtelijke bezwaren bestaan. Het besluit van de gedeputeerde staten is dan ook vernietigd, waardoor de bouwtitel bleef gehandhaafd. De destijds als "Woondoeleinden, categorie II" aangewezen gronden waren bestemd voor vrijstaande woningen met twee bouwlagen.

Oude bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen'

In het opvolgende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen', vastgesteld op 30 mei 2013, is bij de inventarisatie de bouwtitel niet overgenomen voor het betreffende bouwvlak. Bij de inwerkingtreding van voornoemd bestemmingsplan kreeg de locatie namelijk de bestemming 'Wonen – Buurtschappen'. Doordat in de bouwregels voor de voor deze bestemming aangewezen gronden is bepaald dat niet meer woningen zijn toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, is de bouwtitel vervallen. Op het betreffende perceel staat namelijk thans een schuur c.q. loods, geen woning.

Principeverzoek

U heeft het college verzocht om medewerking te verlenen om de bouwtitel voor het bouwvlak te herstellen alsmede om verplaatsing en vergroting van het bouwvlak. De huidige bebouwing op het betreffende perceel wordt gesloopt.

Het gewenste bouwvlak is:

- gedeeltelijk gesitueerd op het kadastrale perceel bekend gemeente Posterholt, sectie G, nummer 478 met de bestemming 'Wonen - Buurtschappen'; en
- gedeeltelijk gesitueerd op het kadastrale perceel gemeente Posterholt, sectie G, nummer 479 met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1'.

Door middel van een partiële bestemmingsplanherziening kan de bouwtitel worden hersteld alsmede het bouwvlak worden vergroot en opnieuw gesitueerd met een gedeeltelijke bestemmingswijziging. Van het gedeelte bouwvlak dat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' is gesitueerd zal een bestemmingswijziging naar 'Wonen – Buurtschappen' noodzakelijk zijn, zodat ter plaatse de realisatie van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning, is toegestaan.

Roerdalense Kwaliteitsmenu (LKM +)

De wijziging dient – naast de eisen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' – te voldoen aan de eisen uit het 'Roerdalense Kwaliteitsmenu' (LKM+) zoals

verankerd in de gemeentelijke structuurvisie 'Roerdalen 2030'. Voor kleinschalige woonbouwontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen geldt, conform ontwikkelmodule 8 sub c van bijlage 2A, een kwaliteitsbijdrage van € 100,- per m2 uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Hiertoe zal met u een overeenkomst worden aangegaan.

Principebesluit

Hierbij delen wij u mede dat het college van burgemeester en wethouders in principe medewerking verleent om door middel van een partiële bestemmingsplanherziening (1) de bouwtitel te herstellen alsmede (2) het bouwvlak te vergroten en (3) het bouwvlak opnieuw te situeren met (4) een gedeeltelijke noodzakelijke bestemmingswijziging onder de volgende voorwaarden:

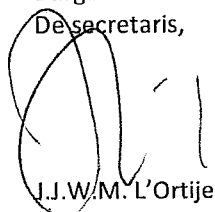
- de beoogde wijziging wordt door u voorzien van een bestemmingsplan dat voldoet aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening;
- het (laten) opstellen van de planbescheiden is uw verantwoordelijkheid;
- de kosten voor het opstellen van de planbescheiden zijn voor uw rekening;
- u dient aan te tonen dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;
- met u zal een anterieure overeenkomst, inclusief planschadeverhaalsovereenkomst, worden gesloten;
- u levert een bijdrage aan het Roerdalense Kwaliteitsmenu, conform bijlage 2A van de Structuurvisie Roerdalen 2030;
- de thans aanwezige bebouwing op het perceel kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummer 478 en 479 wordt gesloopt; en
- deze principemedewerking komt 12 maanden na besluitvorming te vervallen.

Bij de beoordeling van uw principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het thans van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter wijzigen. Wij wijzen u er derhalve op dat, mocht niet binnen 12 maanden na besluitvorming, een ontvankelijke aanvraag zijn ingediend, wij ons het recht voorbehouden om van dit principestandpunt af te wijken. Dit principestandpunt is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en hiertegen kan dan ook geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Aan dit principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw N. Adams via ons algemene telefoonnummer 0475-538 888.

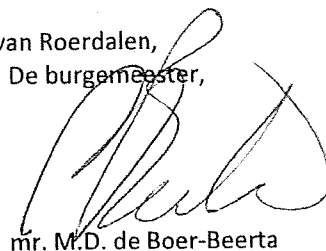
Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,
De secretaris,



J.J.W.M. L'Ortije

De burgemeester,



mr. M.D. de Boer-Beerta