

Datum 23 januari 2015

Kenmerk P152517.001/GWI

Betreft Memo verzoek om bestemmingswijziging Broek 10

Teken & Adviesburo Rijs
T.a.v. de heer M. Rijs
Postbus 6872
5975 ZH SEVENUM

Geachte heer Rijs,

U heeft naar aanleiding van ons eerder telefonisch contact mij per email (op dd. 5 januari 2014) verzocht om conform uw wens de eventuele mogelijkheden te onderzoeken, die de gemeentelijke structuurvisie Horst aan de Maas eventueel nog zou kunnen bieden om uw gewenste bestemmingswijziging aan Broek 10 alsnog te kunnen realiseren. Hierover kan ik u het navolgende berichten.

Structuurvisie Horst aan de Maas

In de structuurvisie is per type ontwikkeling per deelgebied aangegeven in hoeverre de ontwikkeling passend wordt geacht in het deelgebied. In bijlage 6 (Ontwikkelingsmogelijkheden) zijn de afzonderlijk onderscheiden ontwikkelingen nader beschreven. In afwijking van het gestelde door gemeente, in haar brief dd. 6 oktober 2014, dient ons inziens uw initiatief niet te worden beoordeeld conform de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw', maar conform de module 'overige (gebouwde) functies'.

De module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' betreft immers ontwikkelingen, waarmee woningbouw mogelijk wordt gemaakt respectievelijk een nieuwe woning (extra) kan worden bebouwd. Dit is conform de structuurvisie alleen toegestaan indien sprake is van een saneringssituatie of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt, waarbij de bestemmingswijziging alleen mogelijk is binnen een bestaand lint of bebouwingscluster. De module 'overige (gebouwde) functies' betreft een aantal overige ruimtelijke ontwikkelingen. Hier staat ook expliciet "functieverandering (naar wonen)" bij vermeld. In uw geval is geen sprake van bouw van een nieuwe (extra) woning, maar van functieverandering van een bestaand (en vergund) bedrijfsgebouw.

In de module 'overige (gebouwde) functies' staat over functieverandering het navolgende beschreven: "Voor de functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. Door hier een woonbestemming aan te geven, vindt er indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Voor deze ontwikkelingen wordt dan ook een kwaliteitsbenadering voorgesteld. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging." Bij dergelijke functieverandering (naar wonen) dient weliswaar een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd, maar wordt niet verwezen naar de noodzaak van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt.

Uw planlocatie (Broek 10) is conform de gemeentelijke structuurvisie gelegen in deelgebied 3: 'Zandgrondenlandschap; c Agrarisch gebied Sevenum-Zuid en Meterik-Noord'. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt conform de tabel op pagina 77 van de structuurvisie geen negatieve grondhouding, maar een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij). Bij een voorwaardelijke grondhouding kan het initiatief doorgang vinden, wanneer voldaan wordt aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken. Overigens geldt in dit deelgebied ook voor de ontwikkeling 'nieuwe (solitaire) woningbouw' een voorwaardelijke gemeentelijke grondhouding.

Concluderend zijn wij van mening dat uw ontwikkeling (in pandige functieverandering) beoordeeld dient te worden conform de module 'overige gebouwde functies'. Ter plaatse van de planlocatie heeft de gemeente weliswaar een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor dergelijke ontwikkelingen, maar is de ontwikkeling niet bij voorbaat niet toegestaan, mits per saldo maar sprake is van een kwaliteitsverbetering van de locatie.

Spuitzone

Met betrekking tot de spuitzone merkt de gemeente onder meer op dat in het advies van De Omgevingsjurist niets is vermeld over de situering van de locatie ten opzichte van de windrichting. Op pagina 11 van het advies wordt hier echter wel degelijk (kort) melding van gemaakt.

Daarnaast merkt de gemeente op dat de door De Omgevingsjurist voorgestelde bestemming 'Groen' nog steeds gebruikt zou kunnen worden als tuin en daarmee aangemerkt dient te worden als 'gevoelige locatie'. Aan dit bezwaar zou ons inziens met een passende juridische regeling gemakkelijk tegemoet kunnen worden gekomen, zodat op betreffende gronden geen oprichting van gevoelige objecten meer wordt toegestaan.

Tenslotte is de gemeente van mening dat het advies nader onderbouwd dient te worden met locatie specifieke berekeningen. Ons inziens lijkt dit niet per definitie noodzakelijk, aangezien het advies van De Omgevingsjurist reeds op uw specifieke situatie en planlocatie is toegespitst. Dit dient echter nog nader met De Omgevingsjurist te worden afgestemd.

Conclusie

Gelet op bovenstaande biedt de gemeentelijke structuurvisie wellicht toch nog aanknopingspunten om uw gewenste functieverandering te kunnen realiseren. Hier is echter in beginsel alsnog medewerking van de gemeente voor vereist.

Vervolgstappen

Om eventueel nader vervolg aan de gewenste bestemmingswijziging te kunnen geven zal dan ook eerst nader overleg met de gemeente noodzakelijk zijn, waarin de gemeente allereerst in zal moeten willen stemmen met de toepassing van de module 'overige (gebouwde) functies' voor de voorgestane functieverandering, zonder verplichte noodzaak tot het oplossen van een bestaand ruimtelijk knelpunt.

Vervolgens zou dan nader afstemming met de gemeente kunnen plaats vinden over de eventuele verdere randvoorwaarden voor de gewenste bestemmingswijziging, onder andere met betrekking tot bijvoorbeeld de spuitzone en de hoogte van de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage. (In het bestemmingsplan Broek 6, 8 en 10 was hier toendertijd 65 euro per m² voor afgesproken.)

Pas indien de gemeente alsnog toestemming wenst te verlenen en er overeenstemming over de overige randvoorwaarden is zou een eventuele bestemmingsplanherziening kunnen worden opgesteld.

Indien de gemeente overigens uiteindelijk geen medewerking wenst te verlenen zou u eventueel, afhankelijk van de gemeentelijke reactie, nog kunnen overwegen om een aanvraag voor een (buitenplanse) omgevingsvergunning in te dienen. Bij eventuele weigering hiervan is voor u vervolgens desgewenst nog een verdere rechtsgang mogelijk is. (dit geldt niet voor een gemeentelijke afwijzing van een verzoek tot een bestemmingsplanherziening).

Met aanlevering van deze memo is onze huidige opdracht afgerond. Wij zijn uiteraard graag bereid u ook in eventuele vervolgstappen nader te adviseren. Hier dienen we dan uiteraard nadere afspraken over te maken.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

G.P.A. Willems