

ONTVANGEN 20 APR 2015

Arvalis B.V.  
L. Peeters  
Postbus 5043  
5800 GA VENRAY



datum: 23 maart 2015

ons kenmerk: 15-0020810

Wabo kenmerk: WABO-2015-0072

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: 077-4779556

behandeld door: Kelly van Rijsewijk

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Peeters,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 3 februari 2015 en geregistreerd onder nummer WABO-2015-0072. U vraagt om het eerder ingenomen principestandpunt om een zorgboerderij met dag- en verblijfsrecreatie en kleinschalige horeca op te richten op het adres Vonkelweg 1 in Broekhuizen, te verlengen.

Op uw verzoek hebben wij uw aanvraag vooroverleg getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomst leest u in deze brief.

### Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan om op de locatie Vonkelweg 1 te Broekhuizen een zorgboerderij met dag- en verblijfsrecreatie en kleinschalige horeca op te zetten onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt een gedeelte van  $\pm 370 \text{ m}^2$  gesloopt en een gedeelte van  $\pm 218 \text{ m}^2$  opgericht.
- De nieuwbouw heeft een kwalitatief hoge waarde.
- Voor wat betreft de verblijfsrecreatie wordt nog met een projectplan aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen uit de Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas.
- De horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan voorzover aangetoond wordt dat deze noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de zorgboerderij (direct verband). Daarbij zijn de activiteiten van ondergeschikte aard, volgens de definitie van "kleinschalige horeca". Feesten en partijen zijn bij voorbaat uitgesloten. Overigens zal ook voor deze activiteiten moeten worden aangetoond dat er sprake is van een onderscheidend product in het projectplan volgens de Visie (verblijfs)recreatie en horeca.
- Er wordt een financiële kwaliteitsbijdrage geleverd van € 15,- per m2 bruto vloeroppervlak.
- De provincie Limburg wordt nauw betrokken bij de uitwerking van de aangevraagde dagrecreatieve activiteiten. Dit gedeelte ligt namelijk in de EHS, de provincie zal daarom toetsen of de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- De locatie van het woonhuis wordt meegenomen in de procedure, zodat ook hier een planologisch juiste situatie ontstaat (geen agrarisch bouwkaavel meer).

- De verblijfsrecreatieve activiteit bij de woning mag maximaal 100m<sup>2</sup> per appartement bedragen. Is een grotere oppervlakte wenselijk, dan zal voor het meerdere een extra kwaliteitsbijdrage moeten worden afgedragen (de oppervlaktes aan deze zijde van de weg zijn vooralsnog niet meegenomen in de berekeningen).

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor deze procedure. De bestemmingsplanprocedure wordt door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid.

### **Overwegingen**

Uw plan is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente. Dit betekent in uw geval dat het plan is getoetst aan o.a. het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

#### *Bestemmingsplan*

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied deelgebied II" en heeft de bestemming "Bos" met een aanduiding "agrarisch bouwkaavel". Binnen deze bestemming is het oprichten van de door u aangevraagde activiteiten niet mogelijk.

#### *Structuurvisie*

De locatie is gelegen in het gebied 4A-4B van de structuurvisie Horst aan de Maas. In dit gebied geldt voor de module "vrijkomende agrarische bebouwing" een meedenkende grondhouding (ja, mits). In de tabel voor recreatie is dit nog nader uitgewerkt. Ook hierin is de meedenkende grondhouding aangegeven, met aandachtspunt dat het initiatief moet passen in de bestaande bebouwing. Vervangende nieuwbouw mag alleen in overleg. In uw geval is dat aan de orde, er wordt een gedeelte gesloopt en een nieuw gebouw opgericht. Bij horeca is daarbij aangegeven dat er uitsluitend sprake mag zijn van "kleinschalige horeca" (*inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verstrekken van in hoofdzaak kleine etenswaren al dan niet in combinatie met niet-alcohol bevattende drank en waar verstrekking van volledige maaltijden niet plaatsvindt*).

De module VAB geeft aan dat de kwaliteitsbijdrage wordt bepaald op 50% van de module van de herinvulling. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met 1,2 omdat er sprake is van een "ja, mits" (meedenkende grondhouding). Dit betekent dat er voor uw initiatief wordt gerekend met een bedrag van €15,- per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het bedrag zal worden berekend over het aantal m<sup>2</sup> dat aan de boszijde van de weg wordt opgericht of blijft staan (dus ook over de bestaande bebouwing aan deze zijde van de weg). Op basis van uw grove schetsen komen wij uit op ongeveer 380 m<sup>2</sup>, wat een bijdrage van €5.700,- betekent. Dit bedrag is indicatief, wanneer de plannen verder uitgewerkt zijn, zal aan de hand van de exacte vierkante meters de precieze bijdrage worden vastgesteld.

#### *Visie (verblijfs)recreatie en horeca*

In uw bedrijfsontwikkelingsplan zijn nog niet alle aspecten tot in detail uitgewerkt. Voordat de bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen hebben wij deze detailgegevens wel nodig. Wij vragen u dan ook om deze stukken mee te sturen wanneer u de stukken van het bestemmingsplan indient. Het gaat dan met name om de financiële paragraaf en de onderbouwing van het horecagedeelte.

### *Ligging in de EHS*

Voor wat betreft de dagrecreatieve activiteiten is afstemming gezocht met de provincie Limburg. Het is verstandig om de provincie Limburg in een vroeg stadium bij de uitwerking van uw plannen te betrekken. Zij zullen het plan namelijk toetsen aan de hand van de wezenlijke waarden en kenmerken van het gebied in relatie tot het plan. Op dit moment is nog niet duidelijk of uw plannen voor dagrecreatie in het bosgebied deze toets kunnen doorstaan.

### **Bestemmingsplanprocedure**

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming. In uw geval is dit de juiste procedure, omdat er op dit moment nog sprake is van een agrarisch bouwkaavel. Van de VAB-regeling mag eenmalig gebruik worden gemaakt, zodat deze wijziging door middel van een bestemmingsplanprocedure geformaliseerd zal worden. Een bestemmingsplan biedt voor u ook mogelijkheden voor de toekomst, eventuele toekomstplannen kunnen, waar gewenst, meegenomen worden in het plan.

De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3.479,65 (tarief 2015). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten. Let op: een bestemmingsplan wordt gevolgd door een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen". De bouwleges die hieraan gekoppeld zijn, zitten niet in het hiervoor vermelde legesbedrag.

### **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 bureu), 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.

### **Milieu-activiteit**

Bij de beoordeling van uw verzoek om vooroverleg hebben wij vastgesteld dat bij uw plan mogelijk ook de milieuwet- en regelgeving een rol speelt. Op grond van deze wet- en regelgeving kunnen uw activiteiten meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn (afhankelijk van de milieubelasting). Waarschijnlijk kunt u volstaan met een melding in het kader van het zogenaamde Activiteitenbesluit milieubeheer. Van belang is dat u deze melding gelijktijdig of voorafgaand doet met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (dus wanneer het bestemmingsplan geheel doorlopen is). U kunt deze indienen via de website <https://www.aimonline.nl>.

### **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 aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

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 vooroverleg**

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

### **Tot slot**

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Kelly Rijsewijk. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer 077-4779556 of haar mailadres: [k.vanrijsewijk@horstaandemaas.nl](mailto:k.vanrijsewijk@horstaandemaas.nl).

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas  
Namens dezen,



Josien den Teuling  
Teammanager Vergunningen Toezicht en Handhaving