

de heer P.H.G. Wagemans
Julianastraat 37
5864 AN MEERLO



datum: 6 november 2017

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

Bijlage: 1

ons kenmerk: 17-0092905

uw kenmerk:

behandeld door: Lonneke Hillen-Driessen

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2017-0664

Geachte heer Wagemans,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 11 oktober 2017 en geregistreerd onder nummer WABO-2017-0664. U vraagt of het mogelijk is om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar 'Wonen' op de locatie De Cocq van Haftenstraat 13 te Meerlo. Kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie G nummer 598.

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 het plan om op de locatie De Cocq van Haftenstraat 13 te Meerlo het wijzen van de bestemming 'Kantoor Dk' naar 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden genoemd in artikel 12 lid 4 van het bestemmingsplan "Kern Meerlo". (Als bijlage toegevoegd);
- Er mag slecht sprake zijn van 1 woning.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een wijzigingsplanprocedure. Houdt u er rekening mee dat de doorlooptijd van deze procedure minimaal een half jaar bedraagt. De procedure wordt door een – door uzelf in te schakelen – ruimtelijk adviesbureau begeleid.

Aan een wijzigingsplanprocedure zijn legeskosten verbonden, namelijk € 3.862,05 (Tarief 2017). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

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. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan

De locatie De Cocq van Haeftenstraat 13 te Meerlo is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Meerlo" en heeft de bestemming 'Kantoor Dk'. Uw plannen passen niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Met een wijzigingsprocedure (zie artikel 12 lid 4) kan medewerking worden verleend aan uw plan.

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 planschadeverhaalsovereenkomst. Zonder een dergelijke overeenkomst brengen wij het plan niet in procedure.
3. 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.

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

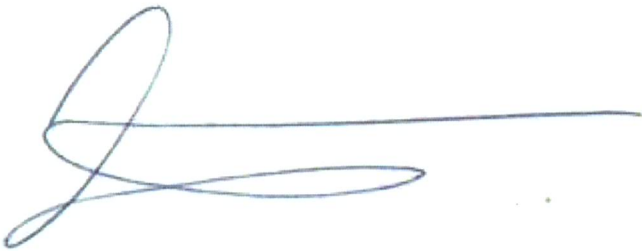
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Lonneke Hillen-Driessen. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer (077) 47 79 574 of haar mailadres: l.hillen@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop on the left and a long horizontal stroke extending to the right.

Jan van Maren
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Soorten omgevingsvergunningen

Vergunningsvrije bouwwerken

Vaak kunt u kleine aanpassingen zonder omgevingsvergunning uitvoeren. Denkt u hierbij aan:

- normaal onderhoud.
- interne verbouwingen zonder de constructie te wijzigen.
- de meeste voorkomende dakkapellen.

Normale (reguliere) omgevingsvergunning

In de meeste gevallen hebt u een normale vergunning nodig. Hierbij kunt u denken aan bouwwerken die binnen de regels van het bestemmingsplan passen of niet onder rijksmonumenten vallen. Maar ook voor een dakkapel of een aanbouw kan deze vergunning nodig zijn. Na het ontvangen van de volledige aanvraag heeft de gemeente maximaal 8 weken de tijd om een besluit te nemen. Lukt het niet binnen deze tijd, dan mag de gemeente deze termijn maximaal met 6 weken verlengen.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Grote en ingewikkelde bouwplannen vallen meestal binnen de uitgebreide procedure. Hierbij kunt u denken aan:

- een varkensstal met gevolgen voor het milieu.
- veranderingen aan een monument.
- nieuwe gebouwen die niet binnen de regels van het bestemmingsplan vallen.

Let op: soms kunnen ook kleinere bouwplannen afwijken van de regels uit het bestemmingsplan en daarom een uitgebreide procedure moeten doorlopen. De wettelijke termijn voor een uitgebreide omgevingsvergunning bedraagt 26 weken. Deze termijn is wel afhankelijk van de kwaliteit van de ingediende stukken.

Wij raden u aan om uw plannen vooraf te bespreken met een vooroverleg om een zo kort mogelijke doorlooptijd te bereiken. Inwoners kunnen dit digitaal doen via het [online aanvraagformulier](#).

Het is ook mogelijk om een aanvraag in 2 fasen te behandelen. U vraagt dan bijvoorbeeld een eerste fase aan voor het afwijken van het bestemmingsplan. In de tweede fase handelt u het bouwgedeelte van uw aanvraag af.

Wijzigen van het bestemmingsplan

Heeft u bouw- of verbouwplannen? Of wilt u uw perceel op een andere manier gaan gebruiken? In veel gevallen heeft u hiervoor een omgevingsvergunning nodig. Soms passen uw plannen niet in het bestemmingsplan. De gemeente wijst uw plannen dan in principe af. Er zijn soms wel mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. Bovendien is het soms mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen. U kunt daar een verzoek voor indienen. Wij raden u aan voor beide procedures eerst een vooroverlegplan in te dienen bij de gemeente. Zo kunnen we de haalbaarheid van uw plannen onderzoeken.

Denkt u dat een bestemming voor de toekomst niet meer past? Dan kunt u een verzoek indienen om het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk te wijzigen. Dit is bijvoorbeeld aan de hand als u een agrarische bedrijfswoning niet langer agrarisch gebruikt maar om gewoon in te wonen. U doet dan een verzoek om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Het wijzigen van het bestemmingsplan kan zowel binnen als buiten de regels van het huidige bestemmingsplan.

Wijzigen binnen de regels van het bestemmingsplan

U schakelt een ruimtelijk adviesbureau in om een wijzigingsplan op te stellen. In dit wijzigingsplan zijn een verbeelding, toelichting en regels aanwezig. De regels stemmen we af met het onderliggende 'moederplan'. Het wijzigen binnen de regels van het bestemmingsplan kost €3.147,60, exclusief de kosten voor het adviesbureau). De behandeltermijn is 26 weken. Dit is wel een termijn van orde. Dit betekent dat deze termijn niet juridisch bindend is, het is een streeftermijn.

Wijzigen buiten de regels van het bestemmingsplan

U kunt een bestemmingsplan wijzigen buiten de regels van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat u een geheel nieuw plan opstelt. U schakelt hiervoor een ruimtelijk adviesbureau in en overlegt met de gemeente. Een ruimtelijk adviesbureau stelt een dergelijk bestemmingsplan op, in overleg met de gemeente.

Het wijzigen van een bestemmingsplan buiten de regels van het bestemmingsplan kost €3.862,05. Dit is exclusief de kosten voor het adviesbureau. Deze kosten kunnen hoger uitvallen met de kosten voor het beoordelen van verschillende onderzoeken. Denk hierbij aan bodemonderzoek en akoestisch onderzoek. De uitgebreide procedure duurt 26 weken. Dit is wel een termijn van orde. Dit betekent dat deze termijn niet juridisch bindend is, het is een streeftermijn.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ongeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de [Woningwet](#) aan een bestaande woning gestelde eisen;
- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de [Wet milieubeheer](#), de [Wet geluidhinder](#), de [Wet ammoniak en veehouderij](#) en de [Wet geurhinder en veehouderij](#) gestelde regels of de [Reconstructiewet concentratiegebieden](#),
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
- 11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.