

Arvalis B.V.
Sint Jansweg 20
5928 RC VENLO



datum: 5 september 2017

uw brief van:

telefoonnr.: 077-4779777

Bijlage:

ons kenmerk: 17-0073003

uw kenmerk:

behandeld door: Eric van Dijk

onderwerp: Principestandpunt

kenmerk: WABO-2016-0115

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 29 februari 2016 en geregistreerd onder nummer WABO-2016-0115. U vraagt of het mogelijk is om het bedrijf aan de Kronenbergweg 11, Kronenberg uit te breiden door het oprichten van een nieuwe loods.

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 Kronenbergweg 11, Kronenberg het bedrijf uit te breiden onder de volgende voorwaarden:

1. dat wordt voldaan aan de afdracht zoals bepaald in de gemeentelijke structuurvisie Horst aan de Maas;
2. de locatie Kronenbergweg 12 wordt gesaneerd;
3. wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een uitgebreide omgevingsvergunning- of een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor beide procedures. Beide procedures worden door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid. Verderop in deze brief vindt u nadere uitleg over het verschil tussen beide procedures en de in te dienen stukken.

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

Het bestaande bedrijf heeft in het vigerende bestemmingsplan "Uitbreiding bouwkwel Kronenbergweg 11 te Kronenberg" de bestemming "Bedrijf" en aanduiding "barbecueservice". Het perceel waar de uitbreiding is voorzien ligt echter in het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum" en heeft de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "akkercomplex". De voorgestelde bouw van de loods is binnen deze bestemming niet mogelijk. Indien

passend binnen het beleid van de gemeente, is het voorstelbaar dat medewerking kan worden verleend aan het initiatief met behulp van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Structuurvisie

De gemeente werkt met een zogenoemde Structuurvisie Horst aan de Maas 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 ligt in het gebied "3A – Gebied tussen Horst en park de Peelbergen" van de structuurvisie. Binnen dit gebied geldt een meedenkende grondhouding voor de module "uitbreiding van solitaire bedrijven", mits verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is en is aangetoond dat het initiatief is getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking.

Voor ieder solitair bestaand bedrijf in het buitengebied, dat niet aan dat buitengebied gebonden is, geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van verplaatsing naar een (bestaand) bedrijventerrein moet worden gekeken. Pas als dit geen oplossing biedt, kan, onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering en planologische en milieutechnische inpassing, naar uitbreiding ter plaatse gekeken worden.

In het kader van de gemeentelijke structuurvisie dient elke rode ontwikkeling in het buitengebied gepaard te gaan van een kwaliteitsverbetering. In onderhavig geval wordt 3.000 m² aan bedrijfsbestemming toegevoegd op een locatie waar agrarisch is toegestaan.

Dat betekent dat er een basis inspanningsverplichting van $3.000 \times \text{€ } 35,- \times 1,2 = \text{€ } 126.000,-$ benodigd is.

U heeft aangegeven dat u 1.425 m² aan stallen sloop.

Dat betekent dat er een kwaliteitsbijdrage plaats vindt van $1.425 \times \text{€ } 25,- = \text{€ } 35.625,-$.

Per saldo betekent dat dat er nog een kwaliteitsbijdrage dient plaats te vinden van $\text{€ } 126.000 - \text{€ } 35.625 = \text{€ } 90.375,-$

U biedt aan het huidige agrarische bouwvlak te verwijderen, zodat puur een agrarische bestemming resteert. In de structuurvisie (evaluatie 2015) wordt aangegeven dat de systematiek vanuit de provincie Brabant nog niet wordt overgenomen. Indien er bedrijfsbebouwing gesloopt of groen aangeplant wordt, dan wordt dit op geld gewaardeerd en mag dat in mindering worden gebracht op de totale kwaliteitsbijdrage. Het verwijderen van het agrarische bouwvlak komt derhalve niet in aanmerking voor vermindering van de kwaliteitsbijdrage.

Geurbelasting

Nabij het plangebied is aan de Kronenbergweg 17 een varkenshouderij gelegen. De geurbelasting voor de nieuwe loods wordt bepaald op 12,1 OU_E/m³. De geurnorm voor het gebied is 14 OU_E/m³. Er wordt aan de geurnorm voldaan. Echter op de rand bouwblok is de geurbelasting bepaald op 17,4 OU_E/m³, dit is een overschrijding van de geurnorm.

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient er een aanduiding op te worden genomen dat géén geurgevoelige objecten mogen worden gebouwd buiten de 14 OU_E/m³ –contour.

Ladder duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in een uitbreiding van het bedrijf met 3.000m² en daarbij voorziet in ongeveer 1.000 m² aan extra bouwmogelijkheden. Gelet hierop voorziet het bestemmingsplan in een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. 11.2.1. Het bedrijf is van oudsher op de onderhavige locatie gevestigd en wenst haar bedrijfsactiviteiten, gezien de toenemende vraag, uit te breiden.

Voorts brengt de aanwezigheid van het bedrijf de nodige werkgelegenheid met zich. De voorziene uitbreiding van een bestaand bedrijf in een landelijke groene omgeving wordt geacht te zijn voorzien in een actuele regionale behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, van het Bro. Indien de uitbreiding regionaal en provinciaal wordt afgestemd is de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State genegen hiermee in te stemmen.

In het kader van artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro is het mogelijk dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio ruimte bestaat voor de voorziene bedrijfsactiviteiten. Een verplaatsing van AZ Barbecue naar een andere locatie zou leiden tot kapitaalvernietiging en tevens onevenredige bedrijfseconomische gevolgen hebben voor het bedrijf. Het voortbestaan van AZ Barbecue op het perceel Kronenbergweg 11 te Kronenberg is van groot belang voor de betrokken lokale en regionale toeleveranciers en de werkgelegenheid in Kronenberg en directe omgeving.

De Afdeling heeft de lijn dat dan in redelijkheid op het standpunt kan worden gesteld dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in deze regionale behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Hierbij wordt voorts van belang geacht dat het hier gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijf dat reeds van oudsher op die locatie gevestigd is.

Verkeer en parkeren

Het parkeren dient geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd. De Kronenbergweg kan de extra voertuigbewegingen eenvoudig aan in verband met de lage voertuigintensiteiten.

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplan

U kiest zelf welke procedure u volgt.

Uitgebreide omgevingsvergunning

Bij een uitgebreide omgevingsvergunning verandert de onderliggende bestemming niet, maar krijgt u alleen een vergunning voor de nu aangevraagde activiteiten. De legeskosten voor het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure zijn € 3.147,60 (tarief 2017). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan verandert de onderliggende bestemming wel en geeft u meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces duurt daarom vaak enkele weken/maanden langer dan een uitgebreide omgevingsvergunning. De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3.862,05 (tarief 2017). Ook bij deze procedure kan een verhoging van de kosten van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

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. 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.

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

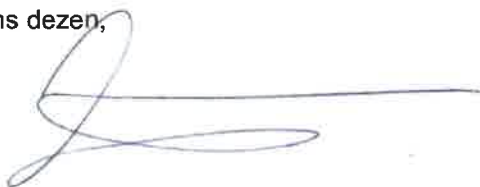
Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Eric van Dijk.

U kunt hem bereiken via zijn telefoonnummer 077-4779421 of zijn mailadres: e.vandijk@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas

Namens dezen,



Jan van Maren

Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen