

A.E.C. Vestjens
Brumholt 3
6086 PV Neer

Ons kenmerk WABO-2020-167
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Leon Joris

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 7 januari 2021
Verzenddatum 26 JAN. 2021

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer Vestjens,

Op 7 april 2020 ontvingen wij van u de conceptaanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (bouw nieuwe woning) op Bergerstraat ong. in Neer. U heeft in uw aanvraag vermeld hiervoor een bouwtitel te willen verkrijgen van Bayer (vh Nunhem Zaden Netherlands BV). Tijdens de gesprekken hierop volgend heeft u te kennen gegeven dat uw voorkeur uitgaat naar het verkrijgen van een bouwtitel van de Wal 6a te Horn. Uw aanvraag is inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag niet positief ten aanzien van het verwerven van een bouwtitel van Wal 6a te Horn.

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief ten aanzien van het verwerven van een bouwtitel van Bayer (vh Nunhem Zaden Netherlands BV).

Aan deze positieve beoordeling zijn enkele voorwaarden verbonden. Deze zijn

- De kosten in het kader van de GREX (grondexploitatie) zijn voor uw rekening en bedragen € 7.670,-. Hiervoor wordt overeenkomst met u afgesloten.
- Houdt u er tevens rekening mee dat er nog kosten gemaakt dienen te worden voor onder andere de procedurekosten, mogelijke onderzoekskosten.
- Planschadeverhaalsovereenkomst; een voorwaarde om medewerking aan een bestemmingsplan- of uitgebreide procedure omgevingsvergunning, is dat de eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld de waardevermindering van het pand van de burens). Dit wordt geregeld met het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst.

Overwegingen

Uw verzoek hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan en aan het geldende beleid van de gemeente. Onderstaand leest u de conclusie van deze toetsing.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en kent de bestemming 'Wonen'. Het realiseren van een nieuwe woning is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan (artikel 23.2.2 sub a) omdat een bouwvlak ontbreekt. Medewerking

is uitsluitend mogelijk met toepassing van een uitgebreide procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning).

Structuurvisie

Om uitspraken te doen over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan werkt de gemeente met een structuurvisie. Met betrekking tot 'wonen' heeft de gemeenteraad op 25 juni 2019 de gemeenteraad de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. Binnen het huidige woonbeleid Structuurvisie Wonen 2018 is het verwerven van bouwtitels, om deze op een andere plek terug te bouwen, niet toegestaan. Derhalve is ook het verwerven van de bouwtitel aan Wal 6a te Horn niet mogelijk.

Wel is het mogelijk bouwtitels van Bayer (vh Nunhems Zaden Netherlands BV) te verwerven. Als onderdeel van de procedure om de uitbreiding van dit bedrijf mogelijk te maken zijn er enkele verhandelbare bouwtitels ontstaan. Hiervoor dient u zelf contact op te nemen met de verkopende partij.

Wet natuurbescherming

Het project dat u uit gaat voeren kan mogelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarom moet u aantonen dat uw project of activiteiten niet tot een toename van stikstofdepositie leid(t)en.

Met behulp van het rekeninstrument Aerius Calculator kan de hoogte van de stikstofdepositie van een project of activiteit op een Natura 2000-gebied worden bepaald. Voor het bouwen van een woning moet u voor zowel de realisatiefase als gebruiksfase invoergegevens in Aerius Calculator opnemen. U bent als aanvrager zelf verantwoordelijk voor de juistheid en betrouwbaarheid van de invoergegevens.

Niet in alle gevallen hoeft een stikstofdepositieberekening te worden ingediend. Momenteel geldt echter dat voor het realiseren van een woning op meer 1 km verwijderd van een natura 2000 gebied geen aerius berekening hoeft te worden gemaakt. Raadpleegt u voor de zekerheid de Beleidsregel categorieën stikstofdepositieberekeningen van de gemeente Leudal, voordat u een aanvang neemt met de bouw van de woning.

Wél attenderen wij u er op dat als een zienswijze wordt ingediend of bezwaar of beroepsprocedure wordt gestart waarbij wordt ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie, u alsnog verplicht kunt worden gesteld een Aeriusberekening in te dienen. Mocht blijken dat toch sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, dan dient u uw project aan te passen of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Archeologie

Uw bouwplan is gesitueerd in een gebied met een deels 'midden-hoge' en deels 'hoge verwachtingswaarde'. De voor 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Indien uw plan het maximale oppervlak van 250 m2 respectievelijk 1.000 m2 bedraagt én waarbij de bodemingreep dieper dan 40 cm bedraagt dient u een archeologisch vooronderzoek te laten verrichten.

Het vooronderzoek dient te laten zien dat:

- u geen archeologische waarden beschadigt door uw bouwplan, of
- er geen archeologische waarden liggen in de grond waarop u gaat bouwen.

U moet het onderzoek laten uitvoeren door een bedrijf dat zo'n onderzoek kan en mag uitvoeren. Het rapport van het onderzoek moet voldoen aan de regels van het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Houdt u er rekening mee dat het een misdrijf is om archeologische waarden met opzet te beschadigen. We doen daar aangifte van bij de politie.

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft uw plan getoetst. De commissie heeft onder voorwaarde positief geadviseerd over uw plan. Het bouwplan stuit stedenbouwkundig gezien niet op onoverkomelijke bezwaren. Deze heeft te kennen gegeven dat in een optimale situatie de toegangsweg aansluiting zou vinden aan de Bergerpoort. Echter kan zij zich ook vinden wanneer dit niet gebeurt waarbij het dan een voorwaarde is dat de woning anders wordt gepositioneerd dan in de eerder getoonde schets is weergegeven. De CRK kan namelijk niet instemmen met de huidige stedenbouwkundige opzet. Door de opzet komt de nieuwe woning niet tot zijn recht. Er ontstaat een soort oprijlaan, waarbij aan het einde het hoofdgebouw wordt verwacht. Dit is hier niet het geval, waardoor geen goed ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld ontstaat. De commissie adviseert om het hoofdgebouw centraal op de as van de ontsluitingsweg te leggen (en bijvoorbeeld 90 graden te draaien). Aanvrager heeft te kennen gegeven dat aanpassing tot de mogelijkheden behoort.

Legeskosten

U betaalt legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Geen bezwaar en beroep

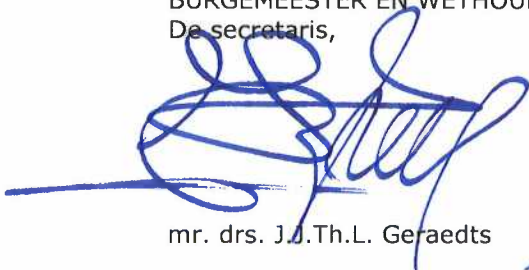
U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Leon Joris via telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer WABO-2020-167 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De secretaris,

De burgemeester,



mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



D.H. Schmalschläger