

Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen



Hein Claessen Holding B.V.
Kleine Laak 13
6088 CV Roggel

Ons kenmerk 2021-007598
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door T. Leeuwerik

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

Datum 14 februari 2022
Verzenddatum 15 FEB. 2022

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 19 mei 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen. Dit gaat over bouwen van een bouwwerk (nieuw bijgebouw en legalisatie bestaand bijgebouw) op de locatie Kleine Laak 13, 6088 CV Roggel. Wij brengen hierover een advies uit. Dit is geregistreerd onder nummer 2021-007598.

Inleiding

In uw verzoek van 19 mei 2021 verzoekt u ons college medewerking te verlenen aan legalisering van een bijbehorend bouwwerk, alsmede de bouw van een nieuw bijgebouw, met een oppervlakte van 100 tot 120 m².

Uw plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. De gebouwen worden gebouwd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Tevens worden deze gronden momenteel gebruikt als tuin bij de woning aan de Kleine Laak 13. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Wij kunnen uitsluitend medewerking verlenen aan uw plan als wij afwijken van het bestemmingsplan, of het bestemmingsplan voor deze locatie herzien.

Eindadvies

Wij zijn in principe bereid om mee te werken aan het plan, omdat wij van oordeel zijn dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, en dat hiermee passende invulling wordt gegeven aan de afspraken die in het verleden zijn gemaakt. Het betreft de afspraken met betrekking tot de sloop en sanering van de gebouwen achter Kleine Laak 21 te Roggel.

Aan dit advies zijn nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat deze voorwaarden zijn. Als uw uitgewerkt plan niet voldoet aan deze voorwaarden, zijn wij niet bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek.

U kunt het plan nader uitwerken in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Wij adviseren u het plan nader uit te werken in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. In de paragraaf 'procedure' wordt dit nader toegelicht.

Geen garantie

Het feit dat wij principemedewerking verlenen aan de uitvoering van uw plan geeft geen garantie dat wij daadwerkelijk overgaan tot herziening van het bestemmingsplan. Door gewijzigde omstandigheden of doordat zienswijzen zijn ingediend, kunnen wij een ander besluit nemen. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast.

Reacties gemeenteraad

De gemeenteraad heeft gedurende een periode van twee weken de gelegenheid gehad om een reactie te geven op het planvoornemen. Wij hebben geen reacties ontvangen.

Geldigheidsduur principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum.

Indien er binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, dan vervalt deze principemedewerking.

Het vervallen van de principemedewerking betekent niet dat uw plan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van het verzoek plaatsvindt.

Procedure

Wij adviseren u om uw verzoek uitwerken in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan kunnen de tuin en bijgebouwen op een passende manier bestemd worden.

In uw emailbericht d.d. 30 november 2021 geeft u aan dat u de bouwwerken zonder omgevingsvergunning wil bouwen, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Indien de bijgebouwen voldoen aan de bouwregels in dat bestemmingsplan en voldoen aan de voorschriften uit Bijlage II artikel 3, lid 1 sub a t/m d van het Besluit omgevingsrecht, kunnen deze zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd.

Ruimtelijke ordening

Wij kunnen alleen medewerking verlenen aan uw verzoek als wij afwijken van het bestemmingsplan, of het bestemmingsplan herzien. Zoals wij in de vorige paragraaf reeds hebben toegelicht, achten wij een herziening van het bestemmingsplan het meest passend.

In de toelichting van dit nieuwe bestemmingsplan moeten de aspecten die in deze brief worden genoemd nader worden uitgewerkt, indien noodzakelijk middels aanvullende onderzoeken. Hieruit dient te blijken dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Landschappelijke inpassing

U heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Kleine Laak ong. te Roggel in 2016 een anterieure overeenkomst getekend met betrekking tot het planvoornemen. Daarin is ook de uitvoering van landschappelijke inpassing overeengekomen. De uitgevoerde landschappelijke inpassing wijkt af van hetgeen destijds overeen is gekomen. Tevens heeft u bij de sloop van de saneringslocatie aan de achterzijde van Kleine Laak 21 aanvullende landschappelijke inpassing voorgesteld. Deze is niet uitgevoerd.

Als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan dient u een aanvullende landschappelijke inpassing te realiseren. De nieuwe inpassing moet aansluiten bij de reeds aanwezige inpassing. De landschappelijke inpassing moet ook worden opgenomen in het bestemmingsplan middels een aanduiding.

Sloop resterend gebouw saneringslocatie

In 2018 heeft u de locatie achter de Kleine Laak 21 gesaneerd. Deze locatie bestond uit een drietal gebouwen. Inmiddels zijn twee van deze gebouwen gesloopt. Een gebouw met een oppervlakte van circa 120 m² resteert. Dit gebouw moet alsnog worden gesloopt.

Uitbreiding woonbestemming

In het huidige planologische situatie is een deel van de grond die u in gebruik heeft als tuin bij uw woning de bestemming 'Agrarisch met waarden - 2'. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Indien u deze gronden wil gebruiken ten behoeve van woondoeleinden, moet de bestemming van deze gronden worden gewijzigd.

De uitbreiding van de woonbestemming kan deels worden gerealiseerd middels een vormverandering. Ten noorden van de woning is een deel van de gronden bestemd voor 'Wonen'. Dit deel van het terrein heeft bij benadering een oppervlakte van 289 m². Middels een vormverandering kan een deel van de gronden aan de achterzijde van de woning worden bestemd tot 'Wonen'.

Voor het resterende deel van de gronden is sprake van een uitbreiding. De planlocatie is gelegen in het gebied waarop de Nota Kwaliteit van toepassing is. Op grond van de Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs Kwaliteitsmenu, geldt bij uitbreiding van een woonbestemming dat een kwaliteitsbijdrage verschuldigd is. Voor iedere vierkante meter woonbestemming die de 1000 m² te boven gaat is een bijdrage van €50,- per m² verschuldigd. De definitieve hoogte van het bedrag wordt berekend wanneer een ontwerp bestemmingsplan is ingediend. Bij benadering heeft de uitbreiding van de tuin een oppervlakte van 1650 m².

De inrit aan de noordzijde mag behouden worden, maar moet wel worden opgenomen in het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting en moet dit passend worden bestemd.

Nieuwe bebouwing

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan de legalisering van het bijgebouw met een oppervlakte van circa 72 m² en aan de nieuwbouw van een bijgebouw met een oppervlakte van circa 120 m². Voor deze gebouwen dienen separate bouwvlakken opgenomen te worden in het bestemmingsplan. Ook adviseren wij u om de maximale maatvoering vast te leggen middels een aanduiding.

Anterieure overeenkomst

Wij zijn uitsluitend bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek indien u met ons een anterieure overeenkomst aangaat met betrekking tot het planvoornemen. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met betrekking tot de kwaliteitsbijdrage, de landschappelijke inpassing en planschade.

Eerder gemaakte afspraken met betrekking tot deze locatie komen te vervallen na ondertekening van een nieuwe anterieure overeenkomst.

Nota Kwaliteit

De planlocatie is gelegen in het gebied waarop de Nota Kwaliteit van toepassing is. Op grond van de Nota Kwaliteit, in samenhang met het Limburgs Kwaliteitsmenu, geldt bij uitbreiding van een woonbestemming dat een kwaliteitsbijdrage verschuldigd is. Voor iedere vierkante meter woonbestemming die de 1000 m² te boven gaat is een bijdrage van €50,- per m² verschuldigd. De definitieve hoogte van het bedrag wordt berekend wanneer een ontwerp bestemmingsplan is ingediend.

Planschade

Wij willen geen financieel risico lopen door de uitvoering van uw bouwplan. Als planschade wordt toegekend, betaalt u de kosten. Wij werken alleen mee aan uw plan, als u de planschadeovereenkomst/anterieure overeenkomst, waarin ook bepalingen met betrekking tot planschade worden opgenomen, ondertekent.

Omgevingsdialoog

U moet een omgevingsdialoog voeren. Van de resultaten van de omgevingsdialoog dient een beschrijving te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing wat betreft maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Hierin dienen de uitkomsten te worden weergegeven van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de beoogde ontwikkeling. De omgevingsdialoog moet worden gevoerd en weergegeven op de wijze zoals omschreven in de meest recente handreiking omgevingsdialoog.

Leges

Voor de behandeling van uw adviesaanvraag of verzoek om vooroverleg moet u leges betalen. De leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.2.0.4	Het in behandeling nemen van een conceptaanvraag en/of principeaanvraag zonder een activiteit bouwen	€ 276,50
2.2.5	Conceptaanvraag wijziging bestemmingsplan of projectbesluit (extra)	€ 403,30
Totaal		€ 679,80

Datum

Ons kenmerk

2021-007598

Pagina

5 van 5

De genoemde bedragen staan in de legesverordening.

De Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW) verzorgt voor ons de facturering. U ontvangt binnenkort van BsGW een rekening waarin staat hoe u kunt betalen en op welke termijn u moet betalen. U hoeft nu dus nog niet te betalen.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Leudal via t.leeuwerik@leudal.nl of telefoonnummer 0475-85 90 00.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,



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



D.H. Schmalschläger