

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

Ons kenmerk 2022-012208
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door [REDACTED]

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

Datum 12 september 2022
Verzenddatum 12 september 2022

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

Geachte heer [REDACTED]

Op 9 maart 2022 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen. Uw conceptaanvraag gaat over omzetting bestemming Scheidingsweg 14 te Ell naar een woonbestemming op de locatie Scheidingsweg 14, 6011SW Ell. Wij brengen hierover een advies uit. Dit is geregistreerd onder nummer 2022-012208.

Eindadvies

Wij zijn in principe bereid om medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming van de locatie Scheidingsweg 14 in Ell van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Aan dit advies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat u moet doen om een wijzigingsplan te dienen.

Geen garantie

Dat wij principemedewerking verlenen aan de uitvoering van uw plan geeft geen garantie dat het wijzigingsplan wordt vastgesteld. De principemedewerking is gebaseerd op de tot nu toe beschikbare informatie. Door gewijzigde omstandigheden of doordat zienswijzen zijn ingediend kunnen wij een ander besluit nemen.

Uiterlijke termijn om wijzigingsplan in te dienen

Gelet op de inwerkingtreding van de omgevingswet heeft u tot 1 oktober 2022 de gelegenheid om een wijzigingsplan in te dienen. Daarna accepteren wij geen nieuwe verzoeken om herziening of wijziging van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van de locatie Scheidingsweg 14 in Ell geldt het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. De bestemming is 'agrarisch'. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig. Het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere woning is niet toegestaan. Daarom moet de bestemming worden gewijzigd.

Het is mogelijk om de bestemming te wijzigen middels door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.10 van het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Daarmee kan de bestemming worden gewijzigd naar wonen, onder de volgende voorwaarden:

- geen sprake is van een duurzame locatie;
- de agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
- ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
- sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
- de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
- de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
- in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
- de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
- sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 55.4;
- overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van monumentale bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

Mits u voldoet aan deze voorwaarden kunnen wij de bestemming wijzigen middels een wijzigingsplan.

Voorwaarden

Een van de voorwaarden die wordt gesteld in de wijzigingsbevoegdheid is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. In beginsel geldt voor de bestemming 'wonen' een maximum van 150 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Bij toepassing van de sloopregeling geldt een maximum van 300 m².

Wanneer geen sprake is van agrarische bedrijfsvoering is het bestaande bouwvlak niet meer noodzakelijk. Wij stellen daarom de voorwaarde dat het bouwvlak van circa 1 hectare moet worden verkleind. U kunt met ons in overleg treden om de vorm en grootte van het nieuwe bouwvlak c.q. woonbestemming te bepalen, of u kunt zelf een voorstel doen. Daarbij is het uitgangspunt dat de bebouwing en de woonbestemming zo compact mogelijk worden gehouden.

Grootte nieuw te bouwen woning

In beginsel mag de inhoud van de nieuw te bouwen woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, maximaal 900 m³ bedragen. Het bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016' biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een woning groter dan de voorgeschreven maatvoering, ten koste van de maximale hoeveelheid vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Indien u voornemens bent om een nieuwe woning te bouwen die groter is dan 900 m³ (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) verzoeken wij u om hier rekening mee te houden bij het uitwerken van uw plannen en dit expliciet te vermelden.

Handboek ruimtelijke plannen

Het plan moet worden uitgewerkt conform het handboek ruimtelijke plannen. Wij verzoeken u om de toelichting op de bouwen in overeenstemming met de [standaard inhoudsopgave](#).

Omgevingsdialoog

De 'Beleidsregel indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019' bepaalt dat bij een wijzigingsplan het voeren van een omgevingsdialoog noodzakelijk is. U moet uw plannen dus bespreken met omwonenden en een schriftelijk verslag hiervan toevoegen als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan en vastleggen in het hoofdstuk 'maatschappelijke haalbaarheid'. Meer informatie hierover vindt u op [onze website](#).

Planschade

Planschade is schade die anderen hebben of kunnen krijgen door de uitvoering van uw bouwplan (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Het is geen vanzelfsprekendheid dat een planschadevergoeding wordt toegekend. Meer informatie over planschade kunt u vinden op [onze website](#).

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 een planschade-overeenkomst ondertekent. De planschade-overeenkomst zullen wij na het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning aan u toesturen voor ondertekening. Bij het definitieve besluit op uw aanvraag ontvangt u een door beide partijen ondertekend exemplaar retour.

Leges

Voor de behandeling van uw conceptaanvraag 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	€ 351,50
2.2.5	Conceptaanvraag wijziging bestemmingsplan of projectbesluit (extra)	€ 512,75
Totaal		€ 864,25

De genoemde bedragen staan in de legesverordening.

Een afschrift van dit legesbesluit hebben wij naar Belastingssamenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW) gestuurd. 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.

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.

Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Leudal via [REDACTED] of telefoonnummer 0475-85 90 00.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,

[REDACTED]

[REDACTED]

Afdelingshoofd Ruimte