

Ivaro Steenhandel
t.a.v. de heer I. Gijsen
Heiberg 10
6065 NA MONTFORT

zaaknummer

Z17-001852

uw kenmerk**contactpersoon**

O. Meuwissen

onderwerp

Reactie op principeverzoek

datum

9 mei 2018

telefoon

0475-538 888

Geachte heer Gijsen,

Op 30 november 2017 heeft u een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van uw steenhandel aan de Heiberg 10 te Montfort. In verband hiermee wilt u de agrarische bedrijfskavel, gelegen aan de Zandstraat 61 te Montfort, aankopen. De bijbehorende agrarische bedrijfswoning wilt u als burgerwoning gaan gebruiken en het resterende gedeelte van het agrarische bouwvlak zal komen te vervallen. Daarnaast wilt u de bestaande inrit aan de Heiberg 10 verplaatsen en in verband hiermee de ligging van de voorbeeldtuin wijzigen.

**Principebesluit**

Naar aanleiding van uw verzoek verlenen wij u principemedewerking voor:

- de uitbreiding van de bedrijfslocatie Heiberg 10 te Montfort met een gedeelte van de gronden behorende bij de agrarische bedrijfslocatie Zandstraat 61 te Montfort;
- het wijzigen van de ligging van de inrit en de voorbeeldtuin op het adres Heiberg 10;
- het wijzigen van de geldende bestemming van de agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende gronden Zandstraat 61 naar de bestemming 'Wonen' en voor het laten vervallen van het resterende agrarisch bouwvlak op dit adres.

Voor het realiseren van het initiatief is het noodzakelijk om het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' te herzien. Hier dient een ruimtelijke procedure voor doorlopen te worden.

Aan de principemedewerking verbinden wij de volgende voorwaarden:

- u dient zelf zorg te dragen voor het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan en het laten uitvoeren van de onderzoeken die noodzakelijk zijn om de planologische procedure te kunnen doorlopen. De kosten hiervan zijn voor uw rekening;



- uw ontwikkeling dient te voldoen aan de ontwikkelmodule 10 'Overige (gebouwde) functies' lid b en lid c van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+) zoals opgenomen in bijlage 2A van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030';
- de landschappelijke en ruimtelijke inpassing, zoals bedoeld in het LKM+, dient als een voorwaardelijke gebruiksbepaling vastgelegd te worden in de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit geldt voor zowel de reeds bestaande als de nieuw te realiseren inpassing;
- u dient aan te tonen dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen bestaan tegen het uitbreiden van de steenhandel en het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- u dient aan te tonen dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
- u dient aan te tonen dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden in de tuin behorende bij de woningen aan de Zandstraat 61 en Heiberg 12;
- de regio Midden-Limburg dient - eenduidig hetgeen hierover door de provincie Limburg is bepaald in de Omgevingsverordening 2014 - in te stemmen met het initiatief;
- met u wordt een privaatrechtelijke overeenkomst, waaronder een planschadeverhaalsovereenkomst en een LKM+-overeenkomst, gesloten.

Aan ons principebesluit hebben de navolgende overwegingen ten grondslag gelegen.

Bestemmingsplan

Zowel de bestaande locatie (Heiberg 10) als de uitbreidingslocatie (Zandstraat 61) zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'.

Bestaande locatie

De nieuwe inrit wordt beoogd binnen de bestemmingen artikel 7 'Bedrijf' en artikel 15 'Groen – 2'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' bestaan er geen bezwaren om een inrit aan te leggen. De aanleg van een inrit binnen de bestemming 'Groen – 2' is echter wel strijdig, omdat deze gronden zijn bedoeld ter bescherming en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Deze strijdigheid geldt ook voor de voorbeeldtuin, bestaande uit stellingen met voorbeeldtegels en diverse vormen van stoepbeklinkering, die grotendeels beoogd wordt binnen de bestemming 'Groen – 2'.

Uitbreidingslocatie

De uitbreiding van de steenhandel aan de Heiberg 10 wordt beoogd op een deel van de gronden behorende bij Zandstraat 61 te Montfort. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 2' met bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Gronden met een dergelijke bestemming zijn o.a. bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 van de bestemmingsplanregels. Tevens is het ter plaatse mogelijk om een intensieve veehouderij uit te oefenen. Het op deze gronden uitoefenen van een steenhandel is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Verder is het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning strijdig met het geldende bestemmingsplan.

wijzigen. Wij wijzen u er derhalve op dat, mocht u niet binnen een jaar na verzending van deze principemedewerking, een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, wij ons het recht voorbehouden om van dit principestandpunt af te wijken.

Dit principestandpunt is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht en hiertegen kan dan ook geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Aan dit principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend.

Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met bovengenoemde behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

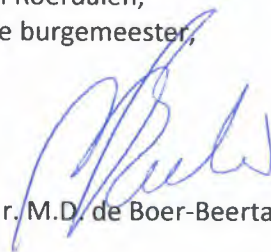
Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,



J.J.W.M. L'Ortije



mr. M.D. de Boer-Beerta

‘Structuurvisie Roerdalen 2030’

Uw initiatief beoogt het uitbreiden van een bestaand bedrijf in het buitengebied. Daarnaast is er sprake van het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning en de bijbehorende gronden in een woonbestemming. Op grond van de ‘Structuurvisie Roerdalen 2030’ is dit niet bezwaarlijk, omdat sprake is van het hergebruik van een locatie met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB-locatie). Daarnaast komt door het herbestemmen van de agrarische bedrijfslocatie de planologische mogelijkheid om aan de rand van de kern Montfort een intensieve veehouderij uit te kunnen oefenen te vervallen. Voor het woon- en leefklimaat in de kern Montfort levert dit vanuit planologisch oogpunt een kwaliteitsverbetering op.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)

Op de beoogde ontwikkeling is het LKM+ van toepassing, zoals opgenomen in bijlage 2A van de ‘Structuurvisie Roerdalen 2030’. Op basis hiervan dient het initiatief ruimtelijk en landschappelijk ingepast te worden. Aangezien er sprake is van het hergebruik van een agrarische bedrijfslocatie is voor de uitbreiding van de bestaande steenhandel ontwikkelmodule 10. ‘Overige (gebouwde) functies, lid b’ van toepassing. Dit brengt met zich mee dat van de bestaande situatie het bouwvlak en de bebouwing verminderd dienen te worden. Voor het mogelijk maken van de woonbestemming is ontwikkelmodule 10. ‘Overige (gebouwde) functies, lid c’ van toepassing. Bij deze module is het uitgangspunt dat het gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet. Tevens zal het bestaande bouwvlak verkleind dienen te worden en is max. 500 m² bebouwing toegestaan. Daarnaast worden op de bestaande bedrijfslocatie de inrit en de voorbeeldtuin deels beoogd ter plaatse van de gronden met de bestemming artikel 15 ‘Groen – 2’. Binnen deze bestemming dient in de huidige situatie reeds sprake te zijn van het beschermen en in stand houden van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Het is niet bezwaarlijk om hier wijzigingen in aan te brengen onder de voorwaarde dat de gewijzigde situatie ruimtelijk en landschappelijk wordt ingepast.

Met betrekking tot het LKM+ zullen wij met u een overeenkomst afsluiten. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing dient verder als een voorwaardelijke gebruiksbepaling vastgelegd te worden in de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan. Dit geldt voor zowel de reeds bestaande als de nieuw te realiseren inpassing.

Planschade

Alvorens de bestemmingsplanprocedure op te starten, zullen wij met u een planschadeovereenkomst afsluiten. Door ondertekening van een dergelijke overeenkomst zullen eventuele toe te kennen planschadeclaims op u afgewenteld worden en dus voor uw rekening komen.

Overige regelgeving

Naast het feit dat het beoogde initiatief planologisch geregeld dient te worden, willen wij u er op wijzen dat mogelijk ook nog voldaan dient te worden aan overige regelgeving. In elk geval dient ingevolge artikel 2:5 van de Algemene plaatselijke verordening een melding ingediend te worden voor het kunnen wijzigen van de ligging van de bestaande inrit aan de Heiberg 10.

Ten slotte

Voor de beoordeling van uw principeverzoek is uitgegaan van de huidige omstandigheden en is getoetst aan het thans van kracht zijnde beleid en de wet- en regelgeving. Deze kunnen echter