

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Arvalis B.V.
T.a.v. de heer T. Bergsma
Sint Jansweg 20 d
5928 RC Venlo

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum Maandag 11 december 2017

Contactpersoon
I.H.E. Korten-Hanssen

Zaak 1894/2017/1168167
Document 1894/2017/1181453
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n) -

VERZONDEN

12 DEC. 2017

Geachte heer Bergsma,

Op 1 november 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het toekennen van een aanduiding plattelandswoning ter plaatse van de bedrijfswoning op het adres Hub 18 te Panningen. U heeft dit verzoek ingediend namens de heer en mevrouw Peeters. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2017/1168167. Hierover berichten wij u als volgt.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarde dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Medewerking is mogelijk met een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro onder de volgende voorwaarden:

- Er moet aangetoond worden dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De nabij gelegen bestemmingen mogen geen nadeel ondervinden met betrekking tot de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Deze aspecten dienen aan de hand van onderzoeken aangetoond te worden.

Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum van deze brief, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan moet hebben ingediend.

Ter motivering van dit standpunt, wordt u verwezen naar de hieronder genoemde afwegingen.

Vigerend bestemmingsplan

Het initiatief ligt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" vastgesteld op 5 november 2013. De locatie heeft daarin de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" en een bouwvlak met daarbinnen twee bedrijfswoningen. Op het perceel zijn de aanduidingen "Oude verdichte Bouwlanden", "Concentratiegebied Glastuinbouw 2", "Ontwikkelingszone bebouwingslinten" en "Verwevingsgebied" opgenomen.

De locatie maakt deel uit van een glastuinbouwbedrijf gelegen aan de Rootsdijk 4. In onderhavig verzoek betreft het enkel de bedrijfswoning, gelegen aan de Hub 18, perceel HDN01 H 1948. Dit perceel is vanaf 1996 in het bezit van mevrouw M.G. Schmitz.

Structuurvisie Buitengebied

In het buitengebied van Peel en Maas worden steeds meer voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond door derden. In feite is sprake van strijdig gebruik. Aan de andere kant is het hergebruik

van de voormalige agrarische bedrijfswoningen een wenselijk ontwikkeling in verband met de leefbaarheid van ons buitengebied.

Met deze reden heeft de raad december 2015 een aanvulling op de Structuurvisie Buitengebied Gemeente Peel en Maas vastgesteld. In deze aanvulling zijn de beleidsuitgangspunten plattelandswoningen opgenomen.

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoning (of eigenlijk een wijziging van de Wabo en een aantal aanverwante milieuwetten en regelingen) in werking getreden. De wet voorziet in de mogelijkheid om voormalige agrarische bedrijfswoningen door derden te laten bewonen. Daarbij zijn de volgende beleidsuitgangspunten vastgesteld:

1. Alleen bestaande gevallen: De wet plattelandswoning dient gezien te worden als een middel om bestaande knelsituaties op te lossen. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. Als peildatum wordt de datum van inwerkingtreding van de Wet plattelandswoningen: 01-01-2013. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen dient voor deze datum te hebben plaatsgevonden.
2. Geen nieuwe bedrijfswoning(en): De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het bestaande agrarische bouwblok.
3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat m.u.v. luchtkwaliteit: Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofdioxide en fijn stof) worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf (in dit geval het agrarisch bedrijf Rootsdijk 4)
4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan: De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.
5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven: de aanvraag voor een plattelandswoning dient vergezeld te gaan van een motivering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van omliggende bedrijven. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is t.a.v. alle relevante milieuaspecten.

Omliggende functies

Bij het toekennen van een aanduiding voor een plattelandswoning dient rekening gehouden te worden met omliggende (agrarische) bestemmingen. Daarbij wordt in eerste instantie uitgegaan van de richtafstanden vanuit de VNG brochure "Bedrijven- en milieuzonering" waarbij de afstanden gelden tussen de bouwvlakken van Hub 18 en omliggende bestemmingen.

Als niet voldaan wordt aan de richtafstanden, kan daar van afgeweken worden. Dit moet gemotiveerd worden door het uitvoeren van onderzoeken. Het uitgangspunt is dat omliggende functies niet belemmerd worden door het toekennen van de aanduiding "plattelandswoning" en bovendien dient ter plaatse van de plattelandswoning sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van Hub 18 liggen de volgende bestemmingen:

- Hondsheuvelstraat 3: bestemming "Agrarisch – Grondgebonden" --> afstand bouwvlak tot bouwvlak Hub 18 bedraagt circa 47 meter --> richtafstand bedraagt 30 meter voor aspect geluid en hier wordt dus aan voldaan. Voor geur geldt een afstand van 10 meter en hier wordt ook aan voldaan.
- Hub 17A: bestemming "Agrarisch – Grondgebonden" --> bouwvlak tot bouwvlak Hub 18 bedraagt circa 15 meter --> richtafstand bedraagt 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur.

- Hub 17: bestemming “Agrarisch – Intensieve veehouderij” --> bouwvlak tot bouwvlak Hub 18 bedraagt circa 148 meter --> richtafstand bedraagt 50 meter voor geluid en 200 meter voor geur.

Uit eerste onderzoeken blijkt dat niet op alle punten kan worden voldaan aan bovengenoemde richtafstanden. Voor de punten waar niet voldaan wordt dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Bovendien moet ook aangetoond worden dat er sprake is van een acceptabel woon,- en leefklimaat wat betreft geur in verband met de ligging van enkele intensieve veehouderijen in de omgeving.

Binnen de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden” kan ook een paardenhouderij of een rundveehouderij opgericht worden. Daar geldt in het kader van milieuwetgeving een vaste afstand van 50 meter voor (tussen het emissiepunt van de stal en (bedrijfs)woning van derden). Daar moet in de huidige planologische situatie ook aan voldaan worden. Dat betekent dat ook al wordt niet overal aan deze afstand voldaan, geen extra belemmeringen voor de omliggende bestemmingen betekent.

Aanduiding in het bestemmingsplan

Voor iedereen dient duidelijk te zijn welke agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen worden aangemerkt. Deze woningen blijven in het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van de Agrarische bestemming en krijgen de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’. De onderliggende agrarische bestemming blijft hierbij ongewijzigd, zodat de relatie tussen de plattelandswoning en het bijbehorend agrarisch bedrijf behouden blijft. De plattelandswoning blijft dus een bedrijfswoning behorend bij het bedrijf, maar krijgt een extra aanduiding “plattelandswoning”. Om een agrarische bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning is herziening van het geldende bestemmingplan noodzakelijk.

Communicatie met de buurt

Voordat u het verzoek voor de wijziging van het bestemmingsplan bij ons indient, moet u omwonenden/ belanghebbenden op de hoogte stellen van het feit dat u deze aanvraag indient. Hierbij dient in het bijzonder aandacht te zijn voor de communicatie met de eigenaren van het glastuinbouwbedrijf Rootsdijk 4, waar uw bedrijfswoning planologisch mee verbonden is en blijft. In het bestemmingsplan zien wij graag terug op welke manier, met wie deze communicatie heeft plaatsgevonden en hoe zij tegenover het verzoek staan.

Status

Wij merken uitdrukkelijk op dat de medewerking in beginsel wordt verleend. Dit betekent dat wij bij een definitief oordeel de aanvraag kunnen weigeren. Deze brief heeft geen rechtsgevolgen en moet worden aangemerkt als een feitelijke mededeling waartegen geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming openstaat.

Mocht u desondanks een besluit willen ontvangen waartegen u bezwaar kunt indienen, dan dient u een formele aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning of een partiële herziening van het bestemmingsplan aan te vragen.

Informatie

Mocht u naar aanleiding van dit collegestandpunt een vervolgpcedure willen starten, dan gaan wij u op weg helpen met een intakegesprek. Om het proces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, verwachten wij binnen vier weken een reactie. Hiervoor kunt u via onderstaande gegevens contact opnemen.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met I.H.E. Korten-Hanssen via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via ingrid.korten@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,
namens dezen,



J.A.E.M. Plompen
Teammanager Omgevingsontwikkeling

Bijlage

Disclaimer

Uit analyse van de gegevens bij het principeverzoek blijkt dat, in geval van een verdere procedure voor de ruimtelijke onderbouwing op het aspect woon- en leefklimaat en de garantie ervan, nader onderzoek nodig is en afstemming dient plaats te vinden met de procedure in het kader van de Wet milieubeheer en het onderdeel milieueffectrapportage, inclusief de communicatie met uw omgeving hierover. Uit onderzoek zal moeten blijken dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Bij mestopslag en mestverwerking spelen hierbij aspecten als maatschappelijk draagvlak en met name geur, ammoniak, geluid, luchtkwaliteit, bodem, Wet geluidhinder, externe veiligheid, etc. een rol. De uitkomst van onderzoeken naar deze aspecten kan leiden tot een heroverweging van het onderhavige principestandpunt.

Vervolprocedure

Om de door u gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken dient een planologische procedure gestart te worden. Hiervoor dient u een aanvraag voor een herziening van het bestemmingsplan c.q. een aanvraag voor een omgevingsvergunning, voor één of meerdere activiteiten in te dienen. Zowel een herziening van een bestemmingsplan alsmede een omgevingsvergunning moeten voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing, al dan niet in de vorm van een toelichting.

Per 1 januari 2010 is de digitaliseringsparagraaf in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Dit betekent dat de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan een aantal wettelijk vastgestelde voorschriften voor het aanleveren van ruimtelijke plannen. Daarnaast dient het ruimtelijk plan te voldoen aan de leidraad 'ruimtelijke plannen en besluiten Peel en Maas'. Deze wettelijke verplichting heeft tot gevolg dat u advies moet inwinnen bij een stedenbouwkundig adviesbureau. Zij helpen u om de ruimtelijke onderbouwing van uw plan op te stellen. Voor specifieke vragen met betrekking tot de digitaliseringsverplichting kunt u contact opnemen met de gemeentelijke DURP-coördinator via 077 306 66 66.

Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing/toelichting is dat er door middel van onderzoeken aangetoond moet worden dat uw plan planologisch inpasbaar is op de beoogde locatie. U dient hierbij rekening te houden met diverse onderzoeken op het gebied van landschappelijke inpassing, bodemonderzoek, watertoets, ect. Een volledig overzicht van deze onderzoeken en overige verplichtingen kunt u vinden in de Handreiking Ruimtelijke Plannen, op www.peelenmaas.nl.

Grondexploitatiewet

Op grond van de Grondexploitatiewet, onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening - die per 1 juli 2008 in werking is getreden - moet de gemeente alle kosten die gemaakt worden voor realisatie van het plan in rekening brengen bij de aanvrager, door middel van een exploitatieplan, dan wel een anterieure overeenkomst. Pas nadat de overeenkomst is ondertekend wordt de planologische procedure opgestart. In artikel 6.2.1 Bro is opgenomen in welke gevallen bovenstaande verplichting geldt. Indien er sprake is van een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst worden er voor de planologische procedure geen separate leges in rekening gebracht, voor overige omgevingsvergunningplichtige activiteiten (zoals bouwen, slopen) en enkele specifieke ruimtelijke ontwikkelingen wel. Een actueel overzicht kunt u vinden in de Tarieven bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling, op www.peelenmaas.nl.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een 'aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan' of een 'aanvraag tot het nemen van een omgevingsvergunning' zijn leges verschuldigd. Het verschuldigde bedrag vindt u in de tarieventabel behorende bij de legesverordening. U kunt deze raadplegen via www.peelenmaas.nl. Als een definitieve 'aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan' of een definitieve 'aanvraag omgevingsvergunning inclusief besluit tot afwijking van het bestemmingsplan' binnen 6 maanden na verzending van deze brief in behandeling wordt

genomen, worden de in het kader van het principeverzoek betaalde leges in mindering gebracht op de legeskosten van de vervolprocedure.

Planschade

De uit het besluit om medewerking te verlenen voortvloeiende planologische maatregel is een grondslag voor eventuele planschadeverzoeken. Immers, er wordt iets mogelijk gemaakt dat voorheen op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk was. Om medewerking aan de aanvraag voor de gemeente budgettair neutraal te houden, wordt met de aanvrager een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade op de aanvrager afgewenteld wordt. Wanneer het college definitief tot medewerking besluit, zal deze overeenkomst gesloten worden.

Meer informatie

Indien u naar aanleiding van deze bijlage nog vragen heeft kunt u contact met I.H.E. Korten-Hanssen opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

© december '17. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.