

**Retouradres** Postbus 7088, 5980 AB Panningen

**Geadresseerde** mevrouw Gubbels-Timmermans  
Moerdijk 22  
6004 AX Weert

Wilhelminaplein 1  
5981 CC Panningen  
T (077) 306 66 66  
E [info@peelenmaas.nl](mailto:info@peelenmaas.nl)  
[www.peelenmaas.nl](http://www.peelenmaas.nl)

**Datum** maandag 20 november 2017

**Contactpersoon**  
P. Cuppen

**Zaak** 1894/2017/1098188  
**Document** 1894/2017/1178198

**Uw kenmerk**  
**Onderwerp** Brief standpunt college principeverzoek  
**Bijlage(n)**

Geachte mevrouw Gubbels-Timmermans,

Op 19-05-2017 hebben wij het verzoek ontvangen om zaal VIOS (Meijelseweg 6 te Beringe) te verbouwen naar een Full service Business Center. Vanwege verplichtingen in het kader van verevening van kantoorlocaties hebben in augustus en september enkele overleggen plaatsgevonden. Daarbij is ambtelijk geadviseerd een combinatie te maken met een verzoek van omzetting van een kantoor naar een woning elders. Op 07-11-2017 is het principeverzoek aangevuld met het verzoek het voormalige kantoor aan de Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden te bestemmen als woning.

Concreet bestaat het daarmee onderhavig principeverzoek uit:

1. Herbestemmen van de Pastoor Knippenberghstraat 11 te Helden, waardoor +/- 260 m2 kantoor wordt omgezet naar de bestemming "Wonen";
2. Herbestemmen van de locatie VIOS naar een Business Center, waardoor:
  - a. De bedrijfswoning ter plaatse komt te vervallen;
  - b. Het voormalige café en bovenwoning kan worden verbouwd tot brasserie waar tijdens kantooruren ook gebruik kan worden gemaakt door het Business Center;
  - c. De overige ruimten worden verbouwd tot Business Center (Kantoren: +/- 410 m2).

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2017/1098188. Hierover berichten wij u als volgt:

### **Collegestandpunt**

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, het beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen wordt opgenomen en wordt voldaan aan de salderingsopgave.

Medewerking is mogelijk middels één gezamenlijke bestemmingsplanprocedure 3.1 Wro. Daarbij zal de locatie VIOS de bestemming horeca behouden, de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" worden opgenomen en ter plaatse van de kantoren een aanduiding worden opgenomen. Hierdoor zal de woonfunctie aan de Kievit 1, Beringe, komen te vervallen. De locatie Pastoor Knippenberghstraat zal worden bestemd als "Wonen".

Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend.

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

### **Vigerend bestemmingsplan**

#### *Deellocatie 1: VIOS, Beringe*

Deellocatie 1 ligt binnen de bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" vastgesteld op 24-12-2014. De locatie heeft daarin de bestemming "Horeca" tot en met categorie 3 en een bouwvlak. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig. Op het perceel zijn de aanduidingen "Geluidzone - Industrie", "Grootschalig Open Ontginningslandschap" en "Verwevingsgebied" opgenomen.

Het oprichten van een brasserie is rechtstreeks toegestaan.

Het oprichten van een Business Center is niet rechtstreeks toegestaan. Er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Deellocatie 2: Pastoor Knippenberghstraat 11, Helden*

Deellocatie 2, specifiek kavel HDN01 G 5617, ligt binnen de bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" vastgesteld op 05-02-2013. De locatie heeft daarin de bestemming "Dienstverlening", een maximale goot- en bouwhoogte, een bouwvlak en dubbelbestemming "waarde - Archeologie 4". Op de locatie is géén bedrijfswoning aanwezig.

Door het omzetten naar de bestemming "Wonen" moet een woon-contingent worden toegevoegd. Dit is niet rechtstreeks toegestaan.

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg**

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's, onder andere: wonen en kantoren.

#### *Deellocatie 1: VIOS, Beringe*

Ten aanzien van Kantoren is gesteld in bestuursafpraak 2.5 dat bij uitbreiding of nieuwvestiging tot 500 m<sup>2</sup> lokaal een afweging mag worden gemaakt. Daarbij is het noodzakelijk dat saldering moet worden toegepast. In onderhavig voorstel wordt in totaal 410 m<sup>2</sup> op de locatie VIOS toegevoegd en 260 m<sup>2</sup> gesaldeerde op de locatie Pastoor Knippenberghstraat. De afweging kan daardoor lokaal worden gemaakt, echter komt het voorstel 150 m<sup>2</sup> saldering te kort.

#### *Deellocatie 2: Pastoor Knippenberghstraat 11, Helden*

Ten aanzien van Wonen zijn de afspraken vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

### **Structuurvisie Wonen Noord-Limburg**

In de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt de koers omschreven waarbinnen de regio zich, ten aanzien van Wonen, begeeft. De meest fundamentele ontwikkeling is de afnemende groei van het aantal inwoners (en later huishoudens) en de verandering in de bevolkingssamenstelling. Er zijn minder woningen nodig dan gepland. In de visie is opgenomen dat gemeente Peel en Maas een overcapaciteit aan bouwplannen heeft gerelateerd aan de natuurlijke woningbehoefte. Het toevoegen van woningen (bovenop bestaande bouwplannen) is daarom in principe niet wenselijk.

Omdat in onderhavig plan een bedrijfswoning op de locatie VIOS komt te vervallen en een op locatie Pastoor Knippenberghstraat 11 wordt toegevoegd is er geen sprake van het toevoegen van een woning. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met dit beleid.

### **Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen**

De Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen is opgesteld in nauwe samenwerking met de dorpen, ondernemers, woningbouwverenigingen en maatschappelijke partners. In de visie staat de ontwikkelwens voor de komende 10 tot 15 jaar omschreven.

#### *Deellocatie 1: VIOS, Beringe*

De locatie VIOS is gelegen in de "Kop van Beringe". In de visie is gesteld dat de herontwikkeling van Obelisk en omgeving een topprioriteit heeft. Het moet in de toekomst positief bijdragen aan de herkenbaarheid en eigenheid van Beringe. Het woondorp Beringe heeft maar een beperkte binding met het bedrijventerrein. Een herinvulling van de kop van het bedrijventerrein moet daar verandering in brengen door veel meer een ruimtelijke en functionele relatie met het dorp te leggen.

De wijze waarop wordt omschreven als een gemengd woon-werk milieu, een overgangsgebied tussen het woondorp en de grootschalige bedrijven, waardoor er een beter woon-en leefklimaat in het dorp Beringe ontstaat. Bij herinvulling wordt gedacht aan wonen, een bedrijfsverzamelgebouw, recreatieve functies, horeca, woonwerkwoonings en parkeren. Onderhavig planvoornemen sluit goed aan op de gestelde doelstellingen uit het beleid.

Met deze herontwikkeling wordt ook als doel gesteld dat de uitstraling van de entree, de invalswegen van Beringe en aanzicht van het industrieterrein worden verbeterd. Om dit doel te behalen is een Beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen Peel en Maas opgesteld. Onderhavige deellocatie valt formeel nèt buiten het plangebied, maar vanuit de ontwikkeldoelen uit de Structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen valt te herleiden dat hier toch een bepaalde kwaliteitswinst moet worden behaald.

#### *Deellocatie 2: Pastoor Knippenberghstraat 11, Helden*

Deze locatie is gelegen in het centrumdorp Helden. Ten aanzien van Wonen wordt daarbij ingezet op herstructurering en inbreiding. Onderhavige deelplan betreft het herinvullen van een bestaand pand in een woongebied en past binnen de doelstellingen van de visie.

#### **Beeldkwaliteitsplan bedrijventerreinen Peel en Maas**

De ruimtelijke kwaliteit in een gebied is een optelsom van gebouwen en openbare ruimte. Voor deellocatie 1: VIOS, worden de volgende kwaliteitsregels gesteld:

1. Nieuwe bedrijfsgebouwen moeten qua ruimtelijke kwaliteit passen in de omgeving;
2. Op entreegebieden is extra sturing op ruimtelijke kwaliteit wenselijk;
3. De overgang tussen openbare ruimte en de bebouwing op de kavel verdient extra aandacht;
4. De inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten bij de kwaliteit van het bedrijventerrein;
5. Opslag dient zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg plaats te vinden;
6. Bebouwing in de zijdelingse perceelgrens is alleen mogelijk als er visueel geen aaneengesloten bebouwing ontstaat;
7. Hoge objecten dienen zo ver mogelijk op het achterste gedeelte van het perceel gesitueerd te worden;
8. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt dienen karakteristieke panden behouden te blijven. Het gaat hier in ieder geval om het SIF-gebouw op industrieterrein Panningen en de Obelisk inclusief bijbehorende bebouwing op industrieterrein Beringe.

Om op een juiste manier te de gewenste kwaliteit te behalen wordt geadviseerd om in voorafgaand aan de (ver)bouwfase contact op te nemen met de Dorpsbouwmeester.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling past in basis binnen het gestelde beleid, mits wordt voldaan aan de salderingsafspraken. Hieraan kan worden voldaan door het aanpassen van de oppervlakte gewenste kantoorlocatie in het VIOS of een extra saldering door het weg-bestemmen van kantoorlocatie elders.

**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 vervolprocedure 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 Paul Cuppen via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via [Paul.Cuppen@peelenmaas.nl](mailto:Paul.Cuppen@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.

### **Vervolgprocedure**

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](http://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](http://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](http://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 vervolgprocedure.

**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 P. Cuppen opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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