

ONTVANGEN 21 MRT 2013



Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Arvalis Adviseurs
T.a.v. de heer Kamiel Bartels
Postbus 5043
5800 GA Venray

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

Datum dinsdag 05 maart 2013

Contactpersoon
Martijn Vervae

Zaak Z-PV-2013-00337
Document 1894/2013/014833
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek Tuinplantencentrum Hendriks
Bijlage(n)

VERZONDEN

20 MRT 2013

Geachte heer Bartels, beste Kamiel,

Op 9 januari 2013 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het toekennen van de juiste bestemming aan Tuinplantencentrum W. Hendriks op het adres Veldweg 1 te Kessel. Voornoemd principeverzoek is inhoudelijk aangevuld op 18 februari 2013. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer Z-PV-2013-00337. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan het specifiek bestemmen van de (huidige) bedrijfsactiviteiten van Tuinplantencentrum Wim Hendriks. De bedrijfsactiviteiten van plantenkwekerij Wim Hendriks zijn uniek in zijn soort. De bestaande kas van omstreeks 1,1 ha wordt voor 74% gebruikt voor het opkweken van eigen planten. Omstreeks 26% van de kas is ingericht voor detailhandel. Daarnaast beschikt ondernemer binnen het bouwvlak aan Veldweg 1 over een containerveld voor het opkweken van perkplanten. Tevens is er sprake van een gekoppeld bestemmingsvlak met een in de directe nabijheid gelegen containerveld. Daarnaast bevindt zich aan de overzijde van Veldweg 1 een parkeerterrein. Het assortiment van de plantenkwekerij is direct gerelateerd aan plantaardige producten en is vele malen beperkter dan een tuincentrum.

Medewerking wordt verleend onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, middels een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing en inpassing conform het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Medewerking is mogelijk wanneer u een partiële herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning aanvraagt. De voorkeur gaat, gezien het specifieke karakter en de flexibiliteit, uit naar een partiële herziening van het bestemmingsplan.

In uw principeverzoek heeft u gezien de voorgeschiedenis verzocht om voor de vervolgpprocedure geen legeskosten te berekenen. Ondanks het feit dat er begrip is voor uw verzoek zullen wij u hierin niet tegemoet komen. Algemeen uitgangspunt bij de actualisatie van bestemmingsplan buitengebied is dat de vigerende bestemming op een juiste manier wordt vertaald naar het nieuwe bestemmingsplan.

Afwegingen

Bestemmingsplan

Het tuinplantencentrum ligt in het bestemmingsplan "buitengebied"-herziening ex artikel 30 WRO en actualisering van de voormalige gemeente Kessel en heeft daarin de bestemming "agrarisch". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet toegestaan.

Het perceel wat in gebruik is al parkeerterrein en waarop enkele teeltondersteunende voorzieningen staan (perceel plaatselijk bekend als Kessel, sectie B nr. 4781) heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming "sportvelden". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet toegestaan.

Provinciaal beleid

De locatie is gelegen in het POL-perspectief P4, Vitaal landelijk gebied. Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verweving gebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

Gemeentelijk beleid

De bedrijfsactiviteiten van Tuinplantencentrum Wim Hendriks zijn uniek in zijn soort. De bestaande kas van omstreeks 1,1 ha wordt voor 74% (7500m²) gebruikt voor het opkweken van eigen planten. Omstreeks 26% (2684m²) van de kas is ingericht voor permanent gebruik voor detailhandel. Daarnaast beschikt ondernemer in de directe nabijheid nog over een containerveld voor het opkweken van perkplanten. Het assortiment van Tuinplantencentrum Wim Hendriks omvat pot- en perkplanten, boomkwekerijproducten, vaste planten, zaden, bloembollen en groenteplanten en aanverwante artikelen zoals potgrond, meststoffen en potten en is dus beperkter dan een tuincentrum.

Bij tuinentra is er naast het aanbod van plantaardige producten tevens sprake van een breed assortiment van tuin- en woonaccessoires. Een tuincentrum wordt binnen het beleid voor bedrijven en werklocaties van de gemeente Peel en Maas, onderdeel retail, gezien als perifere detailhandel (PDV). In de retailstructuurvisie is sterk ingestoken op concentratie van PDV aan de John F. Kennedylaan te Panningen.

Uw bedrijf is gelegen in de kernrandzone van de kern Kessel zoals geformuleerd in de Structuurvisie intensieve veehouderij en glastuinbouw. Bestaande glastuinbouwbedrijven kennen hierin geen uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van hun bestaande rechten. Binnen de kernrandzone kennen we, als alternatief voor gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing het beleid Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). We kennen echter generiek geen mogelijkheden voor detailhandel.

Verplaatsing van plantenkwekerij Hendriks naar bedrijventerrein J.F. Kennedylaan te Panningen is geen alternatief vanwege het feit dat U zelf op de locatie kweekt. Daarnaast is de huidige locatie goed ontsloten middels zijn ligging ten opzichte van de Baarskampstraat en Rijksweg N271. Tevens is er andere detailhandel gelegen in de directe nabijheid.

Relevante kanttekeningen voor aanvrager vermelden

Bij de vervolgprocedure zal er onder andere uitdrukkelijk aandacht moeten worden besteed aan de verkeersafwikkeling en eventueel daarmee samenhangende hinder.

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.

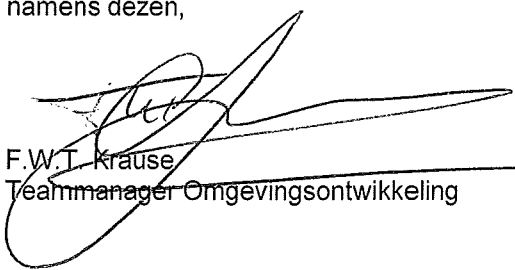
Informatie

Mocht u naar aanleiding van dit collegestandpunt een vervolgprocedure 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 Martijn Vervaet via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via Martijn.Vervaet@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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



F.W.T. Krause
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 onderzoeken op het gebied van:

- landschappelijke inpassing (o.b.v. gemeentelijk kwaliteitskader/provinciaal kwaliteitsmenu);
- bodemonderzoek;
- watertoets;
- archeologisch (voor-)onderzoek;
- luchtkwaliteit;
- flora- en fauna;
- akoestisch onderzoek;
- etc.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan/omgevingsvergunning en het uit laten voeren van de onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. De toetsing van een ruimtelijke onderbouwing/toelichting, bijbehorende stukken en onderzoeken geschiedt door de gemeente Peel en Maas.

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. Een voorbeeld waarbij een exploitatieplan/ anterieure overeenkomst van toepassing is, is onder andere een bouwplan/ het bouwen van een hoofdgebouw groter dan 1.000 m².

Indien er sprake is van een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst worden er geen separate leges in rekening gebracht. Enkel voor de RO-procedure worden geen leges in rekening gebracht, voor overige omgevingsvergunningplichtige activiteiten (zoals bouwen, slopen) wel.

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, leven en werken, belastingen, legesverordening / tarieventabel.

Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van voornoemd principeverzoek om planologische medewerking € 681,58. 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 hierboven genoemde legeskosten 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 Martijn Vervaeke opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

© maart '13. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.