

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde de heer J.H. Pouls
Asbroek 3
6088 PE Roggel

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

Datum	maandag 10 augustus 2015	Contactpersoon P. Cuppen
Zaak	1894/2015/666386	
Document	1894/2015/670362	
Uw kenmerk		
Onderwerp	Brief standpunt college principeverzoek	
Bijlage(n)		

Geachte heer Pouls,

Op 24-07-2015 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het slopen van de woning op het adres Roggelseweg 101 te Egchel en het oprichten van een woningbouwkavel aan de Donkersveld te Meijel. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2015/666386. 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, voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in het gemeentelijk Kwaliteitskader en het saneren van de woning aan de Roggelseweg 101 in dezelfde procedure wordt opgepakt.

Medewerking is mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure 3.1 Wro, waarbij de planologische wijzigingen voor beide locaties worden vastgelegd. Overeenstemming met de eigenaar van de locatie Roggelseweg 101 te Egchel dient schriftelijk te worden bijgevoegd.

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

Principe-uitspraak Roggelseweg 101 te Egchel (1894/2014/482883)

Uit analyse van het principeverzoek Roggelseweg 101 te Egchel is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat de nieuwe woning gerealiseerd wordt op locaties zoals omschreven in de Beleidsregel Woningbouwverzoeken 2013, specifiek zijn de locaties "ontwikkelingszone - bebouwingslinten", een "VAB-locatie" en "binnen de rode contour" benoemd.

Daarbij moet procedureel de nieuw te ontwikkelen woning gezamenlijk met de sloop van de woning aan de Roggelseweg 101 worden opgepakt, waarbij op de locatie Roggelseweg 101 en 103 het "Maximaal aantal wooneenheden" wordt gewijzigd naar 1. De woning aan de Roggelseweg 101 dient te worden gesloopt, welke kan worden ingezet als (aanvullende) kwaliteitsbijdrage.

Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

De locatie is gelegen op een gedeelte van het perceel met sectie F nr 1731 index G en is gelegen binnen bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" vastgesteld op 5 november 2013.

Op de perceel ligt de bestemming "Agrarisch" met dubbelbestemming "waarde – archeologie 4". Daarnaast ligt op het perceel de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "wro-zone wijzigingsgebied oude bouwlanden", evenals de aanduidingen "bolle akkers" en "kernrandzone". Op basis van het vigerende plan is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

Beleidsregel Woningbouwverzoeken in win-win situaties

Woningbouw buiten de rode contour wordt, op uitzondering van Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen, geheel uitgesloten. Echter kan een uitzondering worden gemaakt middels deze beleidsregel Woningbouwverzoeken, specifiek de win-win regeling. Het doel van deze regeling is het mogelijk maken van een ontwikkeling, mits een planologisch en milieutechnisch knelpunt wordt opgelost.

De beleidsregel omschrijft win-win situaties als volgt:

1. agrarische bedrijvigheid, waarbij sprake is van:
 - een intensieve veehouderij;
 - een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning;
 - ligging in de kernrandzone;
 - een maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager;
 - verbetering van het woon- en leefklimaat van de kernen;
 - het opheffen van hindercirkels als gevolg van het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu'.
2. woningsplitsing met behoud van cultuurhistorische waarden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden als gesteld in het gemeentelijk beleid.

Op basis van de beleidsregel is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In de structuurvisie zijn enkele beleidsuitgangspunten leidend gesteld:

Ontwikkelingsplanologie

De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan. De sloop van de woning verbeterd het zicht voor automobilisten op de Roggelseweg. Daarmee kan worden gesteld dat de verkeersveiligheid verbeterd wordt. Met deze ontwikkeling kan dus een planologisch knelpunt worden opgelost, passend in de doelstellingen van de Win-Win regeling.

Ruimte voor ontwikkeling, met oog voor kwaliteit

Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.

In het buitengebied is een groot aantal voormalige agrarische locaties en woningen waar veel opstallen aanwezig zijn. Herontwikkeling of sanering van deze bebouwing is wenselijk. Verplaatsen van de woning van het buitengebied naar een locatie nabij de kern (kernrandzone) draagt bij aan de ontstening van het buitengebied en is daarmee een kwalitatief gewenste ontwikkeling.

Via maatwerk kan medewerking worden verleend aan het oprichten van de woning aan de Donkersveld te Meijel en de sanering van de bedrijfswoning aan de Roggelseweg 101 te Egchel.

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 P. Cuppen via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via Paul.Cuppen@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 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 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.

© september '15. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.