

Arvalis

Staterhuis
Nederweert

Staat 40
6031 EM Nederweert

Telefoon 06-55720227
Fax 0495-762671

www.arvalis.nl
hjanssen@arvalis.nl

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB Panningen

Datum 21 december 2015
Betreft Principeverzoek GTB Peeters
Ons kenmerk 5513280/HJ/21-12-2015
Uw kenmerk n.v.t.

Geacht College,

Al gerulme tijd is de heer G.T.B. Peeters (hierna te noemen "initiatiefnemer"), wonende te (5986 AB) Beringe aan de Hoogstraat 12, in overleg met de gemeente Peel en Maas inzake de beëindiging van zijn varkenshouderij aan de Meijelseweg 4 te Beringe. Onderdeel van het voornemen is het slopen van voormalige varkensstallen, het wijzigen van de bestemming voor woningbouw en het intrekken van de vigerende omgevingsvergunning milieu (nummer 39-02, verleend op 28-9-2006) van deze intensieve veehouderij. In bijlage 1 is een schetsmatige uitwerking opgenomen, wat een goed inzicht geeft van de ruimtelijke situatie na uitvoering van het voornemen.

Het voornemen dient (onder andere) getoetst te worden aan het vigerende beleid van de gemeente Peel en Maas. Daartoe is het verzoek getoetst aan de "Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties".

De hoofdregel is dat woningbouwverzoeken in het buitengebied worden afgewezen. Woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie gecreëerd kan worden door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt vormen een uitzondering op de hoofdregel.

Onderhavig verzoek betekent het beëindigen van een intensieve veehouderij. Voor medewerking dient beoordeeld te worden of er sprake is van agrarische bedrijvigheid op basis van de in art. 1c, onder 1. genoemde aspecten.

Een intensieve veehouderij:

Onderhavig verzoek voor woningbouw hangt samen met het beëindigen van een intensieve veehouderij (inrichting bestemd voor het houden van onder andere zeugen en opfokzeugen, conform vergunning 39-02, verleend 28-9-2006.

Een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning

Voor de onderhavige inrichting is een omgevingsvergunning milieu van kracht, nummer 39-02, verleend 28-9-2006.

Ligging in de kernrandzone

Het bedrijf is niet gelegen in de kernrandzone, maar net buiten de grens van een dergelijke zone.

Een maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager

Het bedrijf is gelegen in een gebied met geconcentreerde bebouwing met uiteenlopende bestemmingen. Herontwikkeling van het gebied, gepaard gaande met bestemmingswijzigingen, stuiten op belemmeringen door de hindercirkel van het te beëindigen bedrijf. Bij beëindiging van deze intensieve veehouderij vervalt de hindercirkel, waardoor een veel groter belang dan het economisch belang van de initiatiefnemer alleen wordt gediend.

Verbetering van het woonklimaat van de kernen

Beëindiging van het bedrijf betekent ook het beëindigen van emissies vanuit het bedrijf. Vooral vanwege het beëindigen van de geuruitstoot en de emissie aan fijnstof is er sprake van een flinke verbetering van het woonklimaat voor de kern Beringe en de bebouwingslint aan de Hoogstraat. Ook de kwaliteitsslag die wordt gemaakt maakt de (woon)omgeving van de Initiatieflocatie aantrekkelijker. Het opheffen van de ammoniakemissie draagt bij aan het verlagen van de depositie in meerdere Natura 2000 gebieden.

Opheffen van hindercirkels door intrekking omgevingsvergunning 'Milieu'

De vigerende omgevingsvergunning milieu zal worden ingetrokken.

Op basis van het voorgaande blijkt dat er sprake is van een agrarische bedrijvigheid. Het bedrijf is evenwel (net) buiten de kernrandzone gelegen. Dit laat onverlet dat alle doelen welke met onderhavige beleidsregel worden beoogd, gerealiseerd kunnen worden. Voor zoveel nodig wordt nog verwezen naar het beleid, zoals dat met betrekking tot woningbouw in het structuurplan is opgenomen (zie pagina 104 e.v. van het structuurplan):

Beleidsuitgangspunt:

Door middel van de (provinciale) regelingen Rood voor Groen en het Contourenbeleid bestaat in een aantal gevallen de mogelijkheid een woning te bouwen, in ruil voor grote kwaliteitswinst. Het betreft hier uitzonderingen op de regel. Het al dan niet aanvaardbaar zijn moet per individueel geval beoordeeld worden. Maatwerk dus. Daarom wordt er niet voor gekozen om een regeling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Ook het realiseren van 'nieuwe' burgerwoningen als onderdeel van het VAB-beleid wordt door de subregio overgenomen. Nieuwbouw in de op de Gebiedstypologieënkaart aangegeven 'ontwikkeling bebouwingslinten' is ook mogelijk indien dit leidt tot aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Vervolgens is getoetst aan de voorwaarden, genoemd in art. 4 van de beleidslijn.

Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen:

Met het onderhavige principeverzoek wordt deze voorwaarde ingevuld.

Er moet zijn gewaarborgd dat de woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gerealiseerd:

Dit kan als onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst geregeld worden.

Er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan / omgevingsvergunning wordt gesloopt:

Dit kan als onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst geregeld worden.

Betreffende de verzoeken die vallen onder 3a geldt er een maximum van in totaal 40 te bouwen woningen en dient toepassing te worden gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu en het gemeentelijk kwaliteitskader, waarbij ten aanzien van milieuaspecten (o.a. ammoniakrechten) maatwerk wordt geleverd:

Ambtelijk is medegedeeld dat er slechts enkele verzoeken zijn gehonoreerd. Verder wordt toepassing gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitskader en de afspraken dienaangaande worden opgenomen in de bestemmingsregeling en/of de privaatrechtelijke overeenkomst.

Het verzoek moet passen binnen het overige vigerende beleid (onder meer het structuurplan buitengebied en het beleid van de provincie Limburg):

Hiervoor is al het beleidsuitgangspunt van het structuurplan opgenomen en kan worden geconcludeerd dat het verzoek in overeenstemming is met dit beleid, omdat de beoogde bouwlocatie is gelegen in een "ontwikkelingszone bebouwingslinten" en er is sprake van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Indien het Kwaliteitsmenu van toepassing is, dient er overeenstemming te zijn met de provincie Limburg over de toepassing daarvan, vooruitlopende op het "verzekeren" van de Ruimte voor Ruimte-woningen:

Voor wat betreft dit aspect wordt verwezen naar de aanhef van de beleidsnotitie Woningbouwverzoeken op pagina 1 onder A. Hier wordt aangegeven dat woningbouw in het kader van ruimte voor ruimte grotendeels is verzekerd. Dit aspect is daarmee geen belemmering voor dit initiatief.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat medewerking aan het verzoek mogelijk is.

Initiatiefnemer verzoekt het college derhalve met betrekking tot dit verzoek een positief standpunt in te nemen.

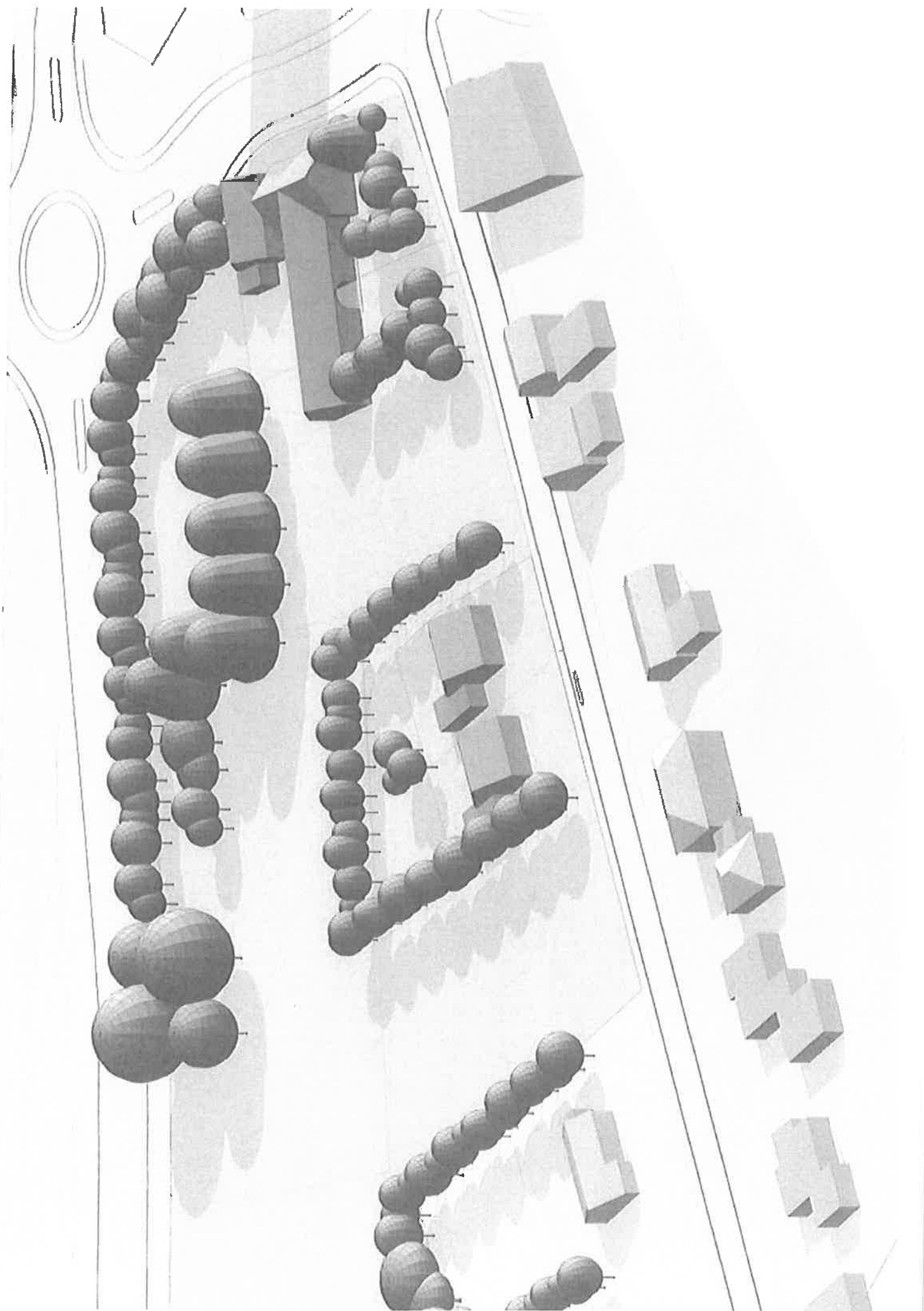


Met vriendelijke groet,

ing. H.J.J.M. (Huub) Janssen,
bedrijfsadviseur

Bijlage 1: Schetsmatige uitwerking herontwikkeling Meijelseweg 4

Bijlage 1





Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Penningen

Geadresseerde de heer G.T.B. Peeters
Hoogstraat 12
5986 AB Beringe

Wilhelminaplein 1
5981 CC Penningen
T (077) 308 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum dinsdag 19 april 2016

Contactpersoon
P. Cuppen

Zaak 1894/2015/718271

Document 1894/2016/771934

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

VERZONDEN

26 APR 2016

Geachte heer Peeters,

Op 23-12-2015 hebben wij uw verzoek ontvangen voor wijzigen van de bestemming voor woningbouw op het adres Hoogstraat 12 te Beringe. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2015/718271. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, gebaseerd op:

- de Win-Win regeling:
 - het saneren van de IV locatie;
 - omzetten van de bedrijfswoning;
 - het oprichten van één woning.
- Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Peel en Maas:
 - het oprichten van een tweede woning.

De ontwikkeling is mogelijk onder de voorwaarde dat stedenbouwkundig moet worden aangesloten bij het bestaande lint / bestaande wooncluster, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de milieuvergunning actief wordt ingetrokken.

Voor de realisatie van één woning moet worden aangesloten bij voorwaarden gesteld in de beleidsregel Win-Win. Voor de realisatie van de tweede woning dient te worden aangesloten bij de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling.

Medewerking is mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure. De beleidsregel Win-Win is geldig tot en met 30 juni 2016, waardoor wij verzoeken uiterlijk medio juni een ontwerpplan in te dienen.

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

Vigerend bestemmingsplan

Het initiatief ligt binnen het bestemmingsplan "Bultengebied Peel en Maas" vastgesteld op 24-12-2014. De locatie heeft daarin de bestemming "Agrarisch - IV". Op het perceel is de dubbelbestemming "waarde - archeologie 3" en een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen de gebiedsaanduidingen "bebouwingslinten", "geluidszone - Industrie", "reconstructiewetzone - verwevingsgebied" en "oude bouwlanden" opgenomen.

Het omzetten van een bedrijfswoning is, evenals het oprichten van twee woningen, niet rechtstreeks toegestaan.

Structuurvisie Bultengebied Peel en Maas

Onderdeel Structuurvisie IV en Glas

Om de woon- en leefkwaliteit in de verschillende kernen binnen de gemeente Peel en Maas een bescherming te geven zijn kernrandzones opgenomen. IV bedrijven kunnen in deze zones (in principe) niet verder uitbreiden.

Het effect van een verdere intensivering en schaalvergroting van intensieve veehouderij op onder andere het landschap, verkeersveiligheid en luchtkwaliteit is te negatief om dit toe te staan in de directe omgeving van de woonfuncties.

Onderdeel Structuurplan

Het verzoek is gelegen in de gebiedstypologie "oude bouwlanden". Daarbij zijn de volgende beleidsuitspraken opgenomen:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorisch waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplantingen in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten;
- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere menging van de functies wonen (ruimte-voorrulmte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruime toelating van teeltondersteunende voorzieningen m.u.v. de open, bolle akkers.

Beleidsregel Win-Win

Er is sprake van een win-win situatie, gerelateerd aan agrarische bedrijvigheid, indien:

- het een bestaande intensieve veehouderij betreft;
- het een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning betreft;
- deze is gelegen in de kernrandzone;
- een maatschappelijk belang wordt behaald dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager;
- een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de kernen wordt bewerkstelligd;
- hindercirkels worden opgeheven als gevolg van het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu'.

Indien bovenstaande kan worden behaald, kan medewerking worden verleend aan woningbouwverzoeken buiten de rode contour. De locatie is niet gelegen in de kernrandzone. Figuur 1 geeft echter weer dat een grote kwaliteitswinst voor de kern Beringe te behalen is. Maatwerk is daarom wenselijk.



Figuur 1, woon en leefklimaat (groen: goed, rood: slecht)

In de beleidsregel wordt niet specifiek ingegaan op het aantal te realiseren woningen, echter dienen deze in verhouding te staan met het te saneren bedrijf. Daarbij wordt de kwaliteitsbijdrage uit het LKM in verhouding gebracht met de sloop-bonus regeling. Voor het oprichten van woningen geldt een bijdrage van €100 per m², waarbij een sloop-bonus van €25 per m² kan worden ingebracht. De verhouding sloop – nieuwbouw is daarmee 4:1.

In onderhavig verzoek wordt +/- 1415m² gesloopt, wat betekent dat maximaal één woningbouwkavel kan worden toegekend. Daarnaast zal een aanvullende kwaliteitsbijdrage van toepassing zijn.

Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Peel en Maas

Ruimte voor Ruimte: het slopen van stallen en het intrekken van vergunde rechten voor intensieve veehouderijen met gelden die terugverdiend moeten worden door woningbouw. Op 05-01-2015 heeft het college ingestemd met een gemeentelijke Ruimte voor Ruimteregeling. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- grondprijs per saldo van € 180.000,- (verkoop - aankoop);
- maximaal € 30.000,- in mindering op grondprijs door sloop;
 - € 25,- per m² gebouw;
 - € 4,- per m² tuinbouwkas.
- de ontwikkeling is gelegen buiten de rode contour in een lint, cluster of aansluitend aan de bebouwde kom;
- kavelgrootte van minimaal 1000 m²;
- frontbreedte van minimaal 25 meter.

Kwaliteitscommissie Buitengebied Peel en Maas

Een goede landschappelijke inpassing, alsmede de instandhouding van de inpassing, wordt als randvoorwaarde genoemd bij een vervolgprocedure. Gezien de maatwerkbenadering zal een paletadvies van de Kwaliteitscommissie daarbij noodzakelijk zijn. Deze onafhankelijke commissie kan u adviseren op welke wijze de aanwezige kwaliteit kan worden versterkt en in samenspraak met de stedenbouwkundige kan de positionering van de nieuw op te richten woningen worden bepaald.

Conclusie

Er wordt met dit verzoek geen afbreuk gedaan aan de beleidsuitspraken gesteld in het Structuurplan. Ruimtelijk-Landschappelijk dienen deze in samenspraak met de kwaliteitscommissie verder worden geconcretiseerd. Aandachtspunt daarbij is het aansluiten van de op te richten woningen bij de omliggende lintbebouwing en woonclusters.

Ontwikkelingen van het bedrijventerrein Beringe zijn tot op heden nog niet concreet. Door de nieuw op te richten woningen zo te positioneren dat zij buiten de vigerende hindercontouren vallen, kan een goed woon en leefklimaat worden gemotiveerd.

Vanuit beleidsdoelstellingen is het wenselijk een afwaartse beweging te maken ten aanzien van bestaande IV bedrijven in de nabijheid van de kern. Onderhavige locatie is gelegen in een oud bouwland en een bebouwingslint, maar niet binnen de kernrandzone. Derhalve zou de ontwikkeling niet rechtstreeks passen binnen de beleidsregel Win-Win. Echter gezien de kwaliteitswinst voor de kern Beringe kan maatwerk worden toegepast.

Vanuit het perspectief Win-Win kan medewerking worden verleend aan het omzetten van de bedrijfswoning en het realiseren van één nieuwe woning. Middels de RvR regeling kan medewerking worden verleend aan een tweede woning.

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 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,



R.W.T. Krause
Teammanager Omgevingsontwikkeling

io 28-04-2016

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

© april '16. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.