

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Mevrouw E.J. Bouten - Bots
Bong 86
5991 EC Baarlo

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

Datum Maandag 11 september 2017

Contactpersoon
I.H.E. Korten-Hanssen

Zaak 1894/2017/1107487

Document 1894/2017/1138681

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

VERZONDEN

12 SEP. 2017

Geachte mevrouw Bouten - Bots,

Op 21 juni 2017 hebben wij uw verzoek ontvangen voor agrarische bestemming wijzigen naar wonen op het adres Bong 86 te Baarlo. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2017/1107487.

Uw verzoek is het volgende:

- Wijzigen van de bestemming Bong 86 van "Agrarisch – grondgebonden" naar "Wonen"
- Het slopen van de kas in een periode van maximaal 3 jaar omdat de kas momenteel nog verhuurd is.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend naar het wijzigen van de bestemming van Bong 86 naar wonen, onder voorwaarden dat over een termijn van maximaal 4 jaar de kas moet zijn gesloopt en dat het bouwvlak wordt verkleind. U heeft de kas nog gedurende 3 jaar verhuurd en dan moet deze afgebroken worden. Daarnaast dient het nieuwe bouwvlak landschappelijk ingepast te worden. Dit is een omvang van 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak. Uit geur- en akoestisch onderzoek zal moeten blijken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend.

Procedure

Medewerking is mogelijk wanneer er een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro (wijzigingsplan) wordt doorlopen. Dit is mogelijk op grond van artikel 56.5 van de regels van het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas. De sloop van de kas moet met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen. Verder moet aan alle voorwaarden voldaan worden welke in artikel 56.5 van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter motivering van dit standpunt, wordt u verwezen naar de hieronder genoemde afwegingen.

Afwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel Bong 86, met daarop de bedrijfswoning, ligt in het bestemmingsplan "1^{ste} reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden". Daarnaast ligt op de locatie de gebiedsaanduiding 'kernrandzone'. Het perceel met daarop de kas ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Ter plaatse van de kas ligt een bouwvlak. Het bestemmingsvlak loopt door over de percelen M 211, 212 en 213 welke weer in eigendom zijn van LPHM Bouten Bong 88.

Het bestemmingsvlak met de kas is ten onrechte gekoppeld aan Bong 88. In het voorheen geldende bestemmingsplan buitengebied Maasbree was de kas gekoppeld aan Bong 86 en is ook van dezelfde eigenaar. Om die reden wordt de sloop van de kas meegenomen in de overweging voor de wijziging van de bestemming van Bong 86.

Gemeentelijk beleid

Het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' van locaties waar geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is en de sloop van overtollige bebouwing past binnen het gemeentelijk beleid, mits dit vanuit milieu oogpunt te motiveren is. U heeft aangegeven dat de kas op dit moment nog voor een periode van 3 jaar is verhuurd en dat de huurder onlangs nog in een verwarmingsketel heeft geïnvesteerd. Na de periode van 3 jaar wil u daarom de kas wil slopen.

De bestemming van de bedrijfswoning Bong 86 moet gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak zal ten opzichte van het huidige bouwvlak worden verkleind. Hoe het bouwvlak in de nieuwe situatie zal worden opgenomen zal in overleg met de gemeente bekeken worden. Ter plaatse van de kas zal het bouwvlak in ieder geval geschrapt worden en wordt de bestemming 'agrarisch' opgenomen. Tevens wordt er in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te bewerkstelligen dat de kas ook daadwerkelijk gesloopt wordt binnen de termijn van 4 jaar.

Woon- en leefklimaat

Bij het wijzigen naar de bestemming 'Wonen' dient rekening gehouden te worden met omliggende (agrarische) bestemmingen. Daarbij wordt uitgegaan van de richtafstanden uit de VNG brochure bedrijven en milieuzonering waarbij de afstand wordt gemeten tussen de bouwvlakken. Als er niet aan de richtafstanden voldaan wordt kan er gemotiveerd afgeweken worden. Dat gebeurt dat aan de hand van onderzoeken waaruit moet blijken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De volgende (agrarische) bestemmingen liggen er in de nabijheid van uw locatie Bong 86:

- Bong 92/ 94 → bestemming "Agrarisch- Grondgebonden" met de aanduiding 'rundveehouderij uitgesloten', afstand bouwvlak – bouwvlak is circa 5 meter;
- Bong 88 → bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw", afstand bouwvlak – bouwvlak is circa 14 meter;
- Bestemmingsvlak 'agrarisch – glastuinbouw' op de percelen M 211, 212 en 213 behorende bij Bong 88;
- Bong 75 → bestemming "Bedrijf", afstand bouwvlak – bouwvlak is circa 33 meter. Binnen deze bestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegelaten waarbij een afstand geldt van 30 meter. Hier wordt aan voldaan;

Ten aanzien van de bestemmingen Agrarisch- Grondgebonden en Agrarisch – Glastuinbouw dient voor het aspect geluid een afstand van minimaal 30 meter tussen de bouwvlakken in acht te worden gehouden. Voor het aspect geur en stof geldt een minimale afstand van 10 meter tussen de bouwvlakken. De afstand tussen de bouwvlakken van de hierboven genoemde bedrijven en het bouwvlak Bong 86 ligt voor een aantal aspecten dus op een te korte afstand.

In het bestemmingsplan dienen deze aspecten dus met een onderzoek nader gemotiveerd te worden. Daarnaast kan ook onderzocht worden of het mogelijk is om een geurzone, geluidzone of fijnstof zone op te nemen zodat wel aan de afstand kan worden voldaan.

Bij de beoordeling van dit principeverzoek is overigens gebleken dat het perceel M 237, welke in eigendom is van A.L.P.M. Bouten, bij het bouwvlak van Bong 92 is getrokken. Het voorstel is om dit met de wijziging van het bestemmingsplan te corrigeren. Ik verzoek u om dit met de eigenaar van Bong 92 te bespreken.

Communicatie met de buurt

Voordat u het ontwerp bestemmingsplan bij ons indient, zal u uw plannen toe moeten lichten in de buurt. In de toelichting van het bestemmingsplan dient opgenomen te worden hoe en met wie dit overleg heeft plaatsgevonden en wat de resultaten hiervan zijn.

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 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