

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Van Santvoort Advies b.v.
T.a.v.: Mevr. F. van Eijndhoven
Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond

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

Datum woensdag 22 november 2017

Contactpersoon
Martijn Vervae

Zaak 1894/2017/1170689
Document 1894/2017/1179712

Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek Keizersbaan 7a en 8 te Kessel
Bijlage(n)

VERZONDEN

06 DEC. 2017

Geachte mevrouw Van Eijndhoven,

Op 6 november hebben wij uw verzoek ontvangen voor een bestemmingsplanwijziging op het adres Keizersbaan 7a en 8 te Kessel. Er wordt medewerking gevraagd voor een drietal zaken zijnde:

1. Het verwijderen van het koppelteken tussen de bedrijfswoning Keizersbaan 8 en het linker bouwblok;
2. Het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning Keizersbaan 8 van Agrarisch – Grondgebonden naar Wonen;
3. Het wijzigen van de vorm van het linker bouwvlak voor de realisatie van de paardenhouderij.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2017/1170689. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarde dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijk kwaliteitskader. Medewerking is mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor het overige wordt verwezen naar onderhavige kanttekeningen.

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 hieronder genoemde afwegingen.

Afwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde Archeologie-5" en de gebiedsaanduidingen "wro-zone - wijzigingsgebied 2 grootschalig ontginningslandschap" en "reconstructiewetzone-verwevingsgebied".

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het gebruik van de bedrijfswoning gelegen aan Keizersbaan 8 te Kessel als burgerwoning in strijd met het bestemmingsplan. Tevens is het realiseren van agrarische bedrijfsbebouwing buiten het bouw- en/of bestemmingsvlak in strijd met het bestemmingsplan.

Provinciaal beleid

De locatie is gesitueerd binnen de zone Buitengebied zoals opgenomen in het POL2014. Gezien de ligging van de locatie is dit gebied is er op basis van het provinciaal beleid ruimte voor doorontwikkeling van bestaande agrarische bedrijven.

Structuurvisie Buitengebied

In de structuurvisie zijn enkele beleidsuitgangspunten leidend gesteld:

Ontwikkelingsplanologie

De hoofdgedachte van ontwikkelingsplanologie is, dat niet de regels maar de doelen centraal staan.

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.

Beleidsuitgangspunten bestaande grondgebonden bedrijven

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaand bouwvlak waarbij op basis van het ingediende verzoek een verkleining van het bouwvlak plaatsvindt. Tevens is er sprake van sloop- en nieuwbouw wat te allen tijde de voorkeur heeft boven nieuwbouw.

Kanttekeningen

Op basis van de ingediende schets wordt er niet voldaan aan de minimale afstand van 50 meter van de emissiepunten van de dierenverblijven ten opzichte van de geurgevoelige objecten zijnde de bestaande tuinbouwkassen gelegen aan Keizersbaan 7b te Kessel.

Bij de verdere uitwerking dient er tevens rekening mee gehouden te worden dat er geen geluidsgevoelige objecten, op de locatie Keizersbaan 8 te Kessel, kunnen worden opgericht binnen de geldende richtafstanden van het bestaande glastuinbouwbedrijf aan Keizersbaan 7b te Kessel.

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 M.F.M. 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

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.

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 M.F.M. Vervaet opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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