

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde KynoCorner

Lorbaan 46
5985 NZ GRASHOEK

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

Datum maandag 14 september 2020

Contactpersoon
E.H.J. Eussen

Zaak 1894/2020/2247518
Document 1894/2020/2265826
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer Geurts

Op 23 juli 2020 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het wijzigen van het bestemmingsplan van de locatie Lorbaan 46 te Grashoek. Het principeverzoek betreft samengevat de omzetting van de 'intensieve veehouderij' (varkenshouderij) naar 'agrarisch grondgebonden', met daarbij indien mogelijk c.q. te motiveren een hondentrainingscentrum. Een en ander in het kader van de saneringsregeling varkenshouderij. De bestaande stallen zullen daarbij gesloopt worden.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2020/2247518 en berichten u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan het omzetten van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve Veehouderij' naar de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en indien te motiveren daarbij een hondentrainingscentrum. Daarbij stellen wij de volgende voorwaarden:

- U dient het noodzakelijke ruimtelijke plan met bijbehorende planbescheiden en eventuele onderzoeken op te (laten) stellen;
- Er dient aangetoond te worden dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat';
- Er dient aangetoond te worden dat sprake is van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf dat planologisch verankerd wordt in een zogenaamd 'bouwvlak op maat';
- Er dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader Buitengebied;
- Met u als initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Medewerking is mogelijk met een zogenaamd wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening of een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend.

Let op, de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2022 is mogelijk van invloed op uw initiatief. Wij adviseren u zich op dit onderdeel goed te (laten) informeren.

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

Afwegingen

Locatie

De locatie Lorbaan 46 te Grashoek is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Momenteel wordt ter plaatse een varkensbedrijf geëxploiteerd (intensieve veehouderij). Op de bedrijfslocatie is een bedrijfswoning gelegen. Verder kenmerkt de omgeving zich door agrarische bedrijven en een enkele woning.

Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

De om te vormen bedrijfslocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De locatie kent de bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij'. Het realiseren van een grondgebonden agrarisch bedrijf of hebben van een hondentrainingscentrum als hoofdactiviteit is niet passend binnen deze bestemming.

Om een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk te maken dient er een wijzigingsplan bestemmingsplan, conform artikel 3.6 van de Wro, opgesteld te worden.

In ons bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is in artikel 6.5.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigingen van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Daarbij is het van belang dat u aantoont dat voldaan wordt aan de voorwaarden (onder andere aantonen dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf). Op basis daarvan zal ook een bouwvlak op maat worden ontwikkeld dat geschikt is voor uw bedrijf. Voor de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan verzoeken wij u om de voorwaarden uit de genoemde wijzigingsbevoegdheid nader uit te werken. Daarbij dient ook voldaan te worden aan het Kwaliteitskader Buitengebied middels het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

Voor het mogelijk maken van een hondentrainingscentrum is in beginsel een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Echter, gelet op de omstandigheid dat dit niet de hoofdactiviteit ter plaatse zal worden, kan, afhankelijk van de omvang en de impact op de omgeving, gekeken worden naar een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Dit moet in onderling overleg gebeuren. Het is dan in ieder geval noodzakelijk dat u voldoet aan de regels van een goede ruimtelijke ordening en het goed woon- en leefklimaat beschouwd.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

De locatie is gelegen binnen het aangewezen gebied 'Agrarisch Landschap'. Binnen deze gebieden wordt ingezet op agrarische bedrijvigheid in combinatie met het versterken van natuur- en landschapswaarden. Grondgebonden agrarische bedrijven zijn passend binnen dit gebiedstype.

Kaderstelling Ruimte en Economie

In de Kaderstelling Ruimte en Economie is als programmadoel 3 opgenomen: "Bedrijvigheid in balans met de omgeving". Onderhavige transitie, waarbij een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt ontwikkeld draagt hier op een positieve wijze aan bij. Door de sanering van de varkenshouderij ontstaat een verbetering van de omgevingskwaliteit. Anderzijds wordt een toekomstbestendige functie toegekend aan de locatie die achterblijft.

Communicatie met uw omgeving

Het is belangrijk om in een vroeg stadium uw ideeën te delen met uw omgeving en reacties van uw omgeving op te halen. Zo krijgt u snel een beeld over hoe buurtbewoners tegenover uw plannen staan. U kunt op verschillende manieren met uw omgeving in gesprek gaan. Een voorbeeld is een individueel gesprek of een informatieavond.

Twijfelt u over de aanpak, weet u niet wie u moet benaderen of loopt het contact niet zoals u gewent of verwacht had? Dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Bij het toelichten van het principestandpunt van de gemeente kunnen wij desgewenst een rol vervullen. Wij denken graag met u mee. Goed overleg vooraf kan mogelijke pijnpunten bij buurtbewoners wegnemen en juridische procedures voorkomen.

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 de heer Erik Eussen via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via erik.eussen@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

R.J. Pingen
Teammanager Omgevingsontwikkeling

** Deze brief is in een geautomatiseerd systeem opgemaakt en digitaal geaccordeerd door de bevoegde functionaris, hierdoor staat er geen persoonlijke handtekening onder deze brief.*

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 L.W.M. van Melick opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

© september '20. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

