

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [REDACTED]
Peelstraat 85
[REDACTED] Panningen

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

Datum Maandag 6 april 2020

Zaak 1894/2019/2139481
Document 1894/2020/2161752
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n) -

Contactpersoon
[REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Op 9 december 2019 hebben wij uw verzoek ontvangen voor de wijziging van het bestemmingsplan op het adres Peelstraat 85 te Panningen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 2139481. Hierover berichten wij u als volgt.

Uw verzoek

Uw verzoek betreft de wijziging van de bestemming Peelstraat 85 in Panningen van de bestemming 'Agrarisch- Glastuinbouw' naar 'Wonen'. Daarnaast bent u voornemens het volgende te realiseren:

- nieuwe loods met hondentrimsalon
- een paardenstal
- uitbreiding van de woning
- sloop van de huidige kas (1500 m2) en het hemelwaterbassin (180 m2)

De nieuw te bouwen loods, paardenstal en uitbreiding van de woning bedraagt een inhoud van circa 1500 m3. Dit is nog nader in te vullen.

Op 13 februari 2020 heeft een bezoek aan uw locatie plaatsgevonden. Als gevolg van dit bezoek heeft u op 26 maart 2020 aangegeven de aanvankelijk in het principeverzoek aangegeven hondenopvang, niet te willen realiseren.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan:

- nieuwe loods met hondentrimsalon
- een paardenstal
- uitbreiding van de woning
- de huidige kas (1500 m2) en het hemelwaterbassin (180 m2) slopen

Medewerking is mogelijk middels een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid volgens artikel 56.6 van het bestemmingsplan buitengebied. Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na verzenddatum, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend. Let op, als u binnen 6 maanden na het verzenden van deze brief een ontvankelijke aanvraag indient, worden de legeskosten voor dit principeverzoek verrekend met de legeskosten van de definitieve aanvraag.

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 - Glastuinbouw" met daarbij één bedrijfswoning. De bedrijfswoning is bestemd voor

degene die ter plaatse het agrarisch bedrijf heeft. Aangezien er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, is een wijziging naar de bestemming Wonen noodzakelijk.

Wijzigen naar bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming "Agrarisch Glastuinbouw" naar de bestemming Wonen past binnen het gemeentelijk beleid. Hier zijn enkele voorwaarden aan verbonden:

- sloop van overtollige bebouwing --> u bent voornemens de kas en het hemelwaterbassin te slopen
- het perceel dient landschappelijke ingepast te worden (10% van de oppervlakte van het bouwvlak dient ingepast te worden)
- het gedeelte van het bouwvlak waar de kas en hemelwaterbassin op ligt, wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.

Bouwen bijbehorende bouwwerken in het kader van sloopbonusregeling

Bij sloop van overtollige bebouwing is het mogelijk om maximaal 2/3e van de te slopen bebouwing terug te bouwen tot een maximale inhoud van 1.500 m³. De voorwaarden hierbij zijn:

- a. de bebouwing dient landschappelijk ingepast te worden. Dit is echter ook al een voorwaarde bij de wijziging van de bestemming Agrarisch- Glastuinbouw naar Wonen;
- b. er moet voldaan worden aan de regels die gelden voor de bestemming Wonen. Dan gaat het bijvoorbeeld om de maximale hoogtes voor bijbehorende bouwwerken. De afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt 15 meter, of maximaal de bestaande afstand. In dit geval is de bestaande afstand groter dan de 15 meter.

De te slopen kas heeft een oppervlakte van circa 1500 m². Afhankelijk van de inhoud van de kas is het mogelijk om bij volledige sloop van de kas tot maximaal 1500 m³ terug te bouwen.

Aan huis verbonden bedrijf of beroep

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, zoals een hondentrimsalon, is binnen de regels in de bestemming Wonen rechtstreeks toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- c. **maximaal 50 m²** van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
- d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Bij het wijzigen van de bestemming naar de bestemming Wonen dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door de wijziging van het bestemmingsplan. In de nabijheid liggen de volgende bedrijven:

- Peelstraat 87: bestemming 'bedrijf – niet agrarisch verwant' met nadere aanduiding verhuurbedrijf; afstand is 0 meter
- Peelstraat 84: bestemming 'agrarisch – grondgebonden'; afstand is ca. 12 meter
- Peelstraat 86: bestemming 'agrarisch – intensieve veehouderij'; afstand is ca. 127 meter
- Peelstraat 82: bestemming 'agrarisch – intensieve veehouderij'; afstand is ca. 199 meter

Er ligt een bedrijf direct naast het bouwvlak Peelweg 85. Ook aan de overzijde ligt een agrarisch grondgebonden bedrijf. De bescherming van de woning verandert voor wat betreft geluid niet door alleen het toekennen van de bestemming Wonen. Het maakt qua geluid geen verschil of er sprake is van een bedrijfswoning of een burgerwoning.

We mogen ervan uit gaan dat in het verleden voldoende is onderzocht dat de verschillende bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Daarbij is het wel van belang dat een (uitbreiding van een) woning, of een geluidgevoelige functie niet dichtbij de bestaande bedrijven komen want dan worden deze bedrijven belemmerd in hun rechten. Dat kan vastgelegd worden door het opnemen van een aanduiding in het bestemmingsplan waarmee geregeld wordt dat er geen geluid- of geurgevoelige functies zijn toegelaten in een bepaalde zone van het perceel.

U bent voornemens een hondentrimsalon te realiseren in een nieuwe loods. Dit is wel een geluidgevoelige functie, omdat hier langdurig mensen verblijven. Deze hondentrimsalon komt, volgens de ingediende situatieschets, dichtbij het naastgelegen bedrijf te liggen als waar nu de woning ligt. Daarom is het wel noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar de invloed van de bedrijven in relatie tot de woonbestemming en andersom.

Bij de wijziging van het bestemmingsplan naar de bestemming Wonen zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft onder andere geur en geluid.

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 gewenst 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 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 [REDACTED] via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]
Teammanager Omgevingsontwikkeling

*Deze brief is digitaal gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder de brief. Tijdens de coronacrisis versturen wij de brieven digitaal. Als u toch liever de brief per post ontvangt zorgen wij daarvoor. Neem dan binnen één week contact op met de contactpersoon die op de brief staat via 077 306 66 66.

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 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 [REDACTED] opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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