

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde A.J.G. Wijnen
Leeuwerik 5
5993 PZ Maasbree

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

Datum maandag 13 februari 2017

Contactpersoon
I.H.E. Korten-Hanssen

Zaak 1894/2016/878638
Document 1894/2017/896604
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

VERZONDEN

17 FEB 2017

Beste heer en mevrouw Wijnen,

Op 29 november 2016 hebben wij uw verzoek ontvangen voor bestemmingsplanwijziging van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar de bestemming 'Wonen' op het adres Leeuwerik 5 te Maasbree. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2016/878638. Hierover berichten wij u als volgt.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat over een termijn van maximaal 4 jaar de kas en de twee gebouwen aan de noordzijde zijn gesloopt en dat het bouwvlak wordt verkleind. Daarnaast dient het nieuwe bouwvlak landschappelijk ingepast te worden. Dit is een omvang van 10% van de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak. De loods achter de woning blijft staan. Uit geur en akoestisch onderzoek zal moeten blijken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 en de andere gebouwen (met uitzondering van de loods) moet met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan moeten 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 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw". 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 3-4 jaar is verhuurd voor aspergeteelt en dat u daarna de kas wil slopen. Tevens heeft u aangegeven dat u de loods achter de woning wil behouden.

De bestemming van de woning en de loods 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. De kas zal buiten het bouwvlak in de bestemming 'agrarisch' worden gesitueerd en er wordt 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 Leeuwerik 5:

- Leeuwerik 3 → bestemming 'Agrarisch- Grondgebonden', afstand bouwvlak – bouwvlak is ca. 10 meter;
- Leeuwerik 4 → bestemming 'Agrarisch- Grondgebonden', afstand bouwvlak – bouwvlak is ca. 10 meter;
- Leeuwerik 9 → bestemming 'Agrarisch- Intensieve veehouderij', afstand bouwvlak – bouwvlak is ca 40 meter;
- Leeuwerik 11 → bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden', afstand bouwvlak – bouwvlak is ca. 95 meter. Deze afstand is voldoende.

Ten aanzien van de bestemmingen Agrarisch- Grondgebonden dient voor het aspect geluid een afstand van minimaal 30 meter tussen de bouwvlakken in acht te worden gehouden. Ten aanzien van de bestemming Agrarisch – Intensieve veehouderij dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat onder andere ten aanzien van geur. Dit gebeurt aan de hand van een geuronderzoek naar de voor- en achtergrondbelasting. Verder dient ten aanzien van de intensieve veehouderij een afstand van minimaal 50 meter in acht te worden gehouden voor het aspect geluid.

Een voorwaarde voor de wijziging van het bestemmingsplan is dat het bouwvlak van de locatie Leeuwerik 5 wordt verkleind. Het deel van het bouwvlak waar de kas staat wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. In dat geval kan wellicht ten aanzien van het agrarisch bedrijf Leeuwerik 4 voldaan worden aan de bovengenoemde richtafstanden. Voor wat betreft het agrarisch bedrijf Leeuwerik 9 kan waarschijnlijk ook voldaan worden aan de richtafstanden voor het aspect geluid. Dat betekent dat er alleen nog onderzoek uitgevoerd hoeft te worden voor de locatie Leeuwerik 3 ten aanzien van geluid en voor de locatie Leeuwerik 9 ten aanzien van geur. Deze onderzoeken dient u als aanvrager uit te laten voeren en worden als onderdeel/ motivatie van het bestemmingsplan ingediend.

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.

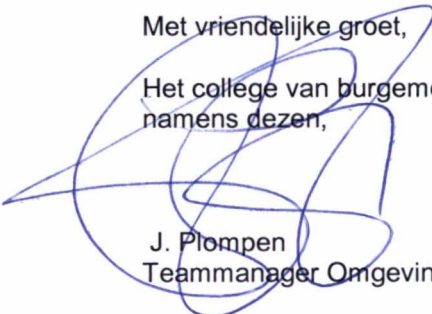
Informatie

Mocht u naar aanleiding van dit collegestandpunt een vervolgpcedure 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. 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, 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 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 I.H.E. Korten-Hanssen opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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