

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Kwekerij Scholte B.V.
t.a.v. De heer Scholte
Dekeshorst 23 A
5988 NX HELDEN

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

Datum Maandag 10 mei 2021

Contactpersoon
I.H.E. Korten-Hanssen

Zaak 1894/2020/2308994
Document 1894/2021/2378513
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer Scholte,

Op 18 november 2020 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor de uitbreiding van een bedrijfsgebouw op het adres Dekeshorst 23A te Helden. Op 7 januari 2021 hebben we vervolgens op uw locatie een intakegesprek met u gehad waarna u het principeverzoek heeft aangevuld. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2308994. Hierover berichten wij u als volgt.

Uw verzoek

Het verzoek is om de loods aan de voorzijde te vergroten (54 x 8 meter). Dit deel van erf wordt momenteel niet gebruikt. De afstand tot de weg blijft na uitbreiding nog circa 15 meter. Bedrijfstechnisch is het beter om aan voorzijde uit te breiden; dat heeft te maken met de interne bedrijfsvoering. Aan de achterzijde van de bestaande kassen komen mogelijk in de toekomst ook nog kassen. Er is echter geen bouwvlak ter plaatse van waar de uitbreiding van de loods is voorzien. Een klein gedeelte van de uitbreiding komt in een beplantingsstrook met de bestemming Natuur (circa 34 m2).

Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 5,8 hectare en bestaat uit:

- 2,7 hectare aangeduid als containerveld
- Circa 1,5 hectare bouwvlak (inclusief bouwvlak van de woning)
- Circa 1,6 hectare overig bestemmingsvlak (verharding en strookjes groen en water)

Het bouwvlak wordt uitgebreid met circa 432 m2 (54 x 8 meter), en komt daarmee op circa 15.432 m2.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat:

- er sprake is van goede ruimtelijke ordening;
- de inbreuk in de bestemming Natuur voldoende gecompenseerd wordt;
- sprake is van een goede landschappelijke inpassing conform het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Er is sprake van een toekomstbestendige locatie voor dit bedrijf. Enkele jaren geleden is het bedrijf op deze locatie gevestigd, nadat u verplaats bent van een locatie elders.

Medewerking is mogelijk middels een bestemmingsplanwijziging artikel 3.1 Wro. De reden voor een bestemmingsplanwijziging is dat de bestemming "Natuur" toegekend moet worden daar waar de compensatie plaatsvindt. Dit omdat door de realisatie van de loods een inbreuk in de bestemming "Natuur" plaatsvindt. 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/ Omgevingsplan

De locatie Dekeshorst 23a Helden ligt in het Omgevingsplan Kwistbeek heeft de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en de dubbelbestemming 'waarde- grootschalig open ontginningslandschappen'. Daarnaast is o.a. de aanduiding wetgevingszone- wijzgingsgebied 4 – go is opgenomen. Op een klein deel van het bestemmingsvlak is de dubbelbestemming Leiding- Gas opgenomen. Het huidige bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 5,8 hectare, het bouwvlak is circa 1,5 ha. Daarnaast is op een deel van de percelen (ca. 3 ha) de aanduiding voor containerveld aanwezig. Op de gronden waar de uitbreiding is voorzien is de bestemming voor een gedeelte 'Agrarisch- Grondgebonden' zonder bouwvlak en voor een gedeelte de bestemming 'Natuur'. Voor deze ontwikkeling dient een afzonderlijke afweging over gemaakt te worden. Bouwen in de bestemming 'Natuur' is eveneens niet toegestaan.

De locatie ligt in het Omgevingsplan Kwistbeek en voor een uitbreiding wordt getoetst aan de landschappelijke koers en functionele ontwikkelingsmogelijkheden binnen de dubbelbestemming 'waarde- grootschalig open ontginningslandschappen'. Echter, omdat het totale bestemmingsvlak meer dan 1,5 hectare is (de voorwaarde uit artikel 49.3 sub k van de regels van het Omgevingsplan), kan van deze mogelijkheid geen gebruik worden gemaakt en zal een buitenplanse procedure gevolgd moeten worden.

Kaderstelling ruimte en economie

Het plan past binnen enkele doelen uit de Kaderstelling ruimte en economie.

We faciliteren lokale bedrijven die geworteld zijn in de samenleving met bijzondere aandacht voor de agrarische sector. We zorgen voor verbindingen en balans tussen verschillende functies en waarden: we bieden ruimte voor ontwikkeling van functies zonder de kwaliteiten uit het oog te verliezen.

Inpassing/ compensatie t.b.v. bestemming Natuur

Omdat de uitbreiding in een deel van de bestemming "Natuur" komt, en een aantal bomen binnen deze bestemming gekapt moeten worden, is aan u gevraagd om een inpassingsplan te overleggen waar de natuurwaarden die teniet gedaan worden, gecompenseerd wordt. De door u aangedragen locatie voor de natuurcompensatie is voorstelbaar. Een bestaande landschappelijke structuur met opgaand groen kan hiermee worden versterkt. De nieuw te planten bomen ter compensatie moeten ook de bestemming "Natuur" terugkrijgen. Voor het kappen van de bomen is overigens een kapvergunning nodig.

De te kappen 18 stuks bomen zijn zomereiken. Ter compensatie wil u 25 stuks zomereiken (allen maat 16-18 en opgekroond) planten tegen een bestaande groenstrook die is beplant met zomereiken. Hierbij is op te merken dat de bestaande beplanting van zomereiken langs de 'Nieuwdijk' kenmerken heeft van een houtplantage: dicht in rijen geplant, alles één soort, alle bomen opgekroond. Qua landschapsbeeld en ruimtelijke kwaliteit is dat een gemiste kans. Vanuit het perspectief 'duurzaamheid' is de wijze van compensatie niet de meest toekomstbestendige invulling. Een monocultuur van één soort is niet bevorderlijk voor de biodiversiteit, is kwetsbaar voor ziektes en plagen (eikenprocessierups) en mogelijk onvoldoende klimaatvast.

Tegen deze achtergrond stellen we de voorwaarde om op de beoogde locatie de compensatie op een andere wijze in te vullen; compenseer de 18 zomereiken door een gevarieerd sortiment toe te voegen aan bestaande landschapsstructuur van zomereiken. Denk hierbij aan soorten zoals haagbeuk, veldesdoorn, de gewone beuk, tamme kastanje, ratelpopulier, gewone berk etc. maar beperk in elk geval het aantal zomereiken. Combineer de hoogstam- bomen met bomen met een beheerde of meerstamige groeiwijze. Kies dus voor meer natuurlijke groeivormen, die niet opgekroond worden. Pas het maai regime onder de bomen aan naar een laag- frequent, natuurvriendelijk regime. Uiteindelijk hoeft onder een gesloten kronendak helemaal niet meer frequent ingegrepen te worden.

Landschappelijke inpassing o.b.v. kwaliteitskader

Voor de uitbreiding dient, los van de compensatie voor de ingreep in de bestemming Natuur, op grond van het kwaliteitskader een tegenprestatie geleverd te worden. Voor een uitbreiding van de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' boven de 1,5 hectare is Basiskwaliteit Plus (10% van het volledige bouwvlak) van toepassing en 1 keer Aanvullende kwaliteit. Het bouwvlak komt met de uitbreiding namelijk net boven de 1,5 hectare uit. Voor het bestemmingsplan wat in 2011 voor deze locatie is vastgesteld is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waar een oppervlakte inpassing van 3680 m² in is opgenomen voor het bestemmingsvlak/ containervelden. De inpassing die in dit plan is verankerd kan meegenomen en verrekend worden in een nieuw op te stellen inpassingsplan. In het inpassingsplan dient tevens beheer en onderhoud opgenomen te zijn.

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.

De gemeente zelf communiceert dit principestandpunt actief met de gemeenteraad.

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,

R.J. Pingen
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 principiestandpunt.

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 1 jaar 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.

© mei '21. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.