

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [REDACTED]
Zelen 41
5981 PM PANNINGEN

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

Datum Maandag 15 november 2021

Contactpersoon
[REDACTED]

Zaak 1894/2021/2439124

Document 1894/2021/2460734

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

Geachte [REDACTED],

Op 22 juli 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch – Grondgebonden' naar de bestemming 'Wonen' op het adres Zelen 41 te Panningen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2439124. Hierover berichten wij u als volgt.

Uw verzoek

U heeft in het verleden een agrarisch bedrijf op locatie Zelen 41 geëxploiteerd. Het bedrijf is niet meer actief en u wenst de niet duurzame agrarische bedrijfslocatie om te zetten naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbebouwing is beperkt van omvang (circa 400 m²). Recentelijk is een gebouw met een oppervlakte van 225 m² gesloopt. De bebouwing die blijft staan wenst u te gebruiken voor hobbymatige doeleinden.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas alsmede het Kwaliteitskader Peel en Maas.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan met toepassing van 46.5 van de planregels van het bestemmingsplan 1^e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (art. 3.6 Wro). 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 "1^{ste} reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden" met de nadere aanduiding "specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – rundveehouderij" en "gebiedsaanduiding ontwikkelingszone bebouwingslinten". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het gebruik als burgerwoning in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 46.5 van het bestemmingsplan is aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om onder voorwaarden de geldende bestemming te wijzigen in een woonbestemming mits wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden. Uit een eerste analyse blijkt dat kan worden voldaan aan deze voorwaarden. U heeft namelijk al overtollige bebouwing gesloopt, de locatie is voor een agrarisch bedrijf niet toekomstbestendig. Bij de wijziging van de bestemming dient het bouwvlak verkleind te worden en dient landschappelijk ingepast te worden.

Milieu

De woning is voor wat betreft het aspect 'geluid' in de huidige situatie al een geluidgevoelig object voor omliggende bedrijven. Dit verandert door de wijziging van de bestemming niet.

Voor wat betreft het aspect 'geur' dient beoordeeld te worden of:

1. Het tegenoverliggend agrarisch bedrijf Zelen 46 door de wijziging naar de bestemming Wonen nu en binnen de vigerende rechten belemmerd wordt;
2. Er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Zelen 41.

Om dit te beoordelen heeft u geurberekeningen ingediend bij het principeverzoek.

Ad 1: de voorgrond is in dit geval bepalend. Dit is nu te kwalificeren als 'tamelijk slecht' maar valt binnen de gehanteerde bandbreedte. Als het agrarisch bedrijf wil uitbreiden zal deze moeten voldoen aan maximale geurbelasting van 14 OU op uw woning. Het maakt daarbij niks uit of het een woning of bedrijfswoning is. De milieucategorie mag namelijk niet verslechteren. Uitbreiden naar de voorzijde kan het agrarisch bedrijf niet vanwege de aanwezige voorgevelrooilijn. Dat betekent dat het agrarisch bedrijf niet belemmerd wordt door het wijzigen naar de bestemming Wonen van de Locatie Zelen 41.

Ad 2: de geursituatie ter plaatse van uw woning valt binnen de categorie 'tamelijk slecht'; dit is een acceptabele categorie. Om te voorkomen dat de woning in de toekomst eventueel dichterbij het agrarisch bedrijf kan worden gesitueerd dient een geur- en geluidszone in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Binnen deze zone mogen geen geur- en geluidgevoelige activiteiten worden uitgeoefend.

Kaderstelling thema's Ruimte en Economie

De gemeenteraad heeft bovengenoemde kaderstelling vastgesteld. In deze kaderstelling wordt onderkend dat enerzijds door schaalvergroting en anderzijds vanwege het groot aantal stoppende agrarische bedrijven, een aantal locaties hun functie verliezen en deze locaties een nieuwe functies dienen te verkrijgen.

Hergebruik ten behoeve van een woonfunctie op niet toekomstbestendige agrarische locaties draagt bij aan het behoud van vitale gemeenschappen en voorkomt leegstand en verpaupering. Daarnaast wordt hergebruik gestimuleerd boven nieuwbouw en uitbreiding.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Op basis van het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas dient een omvang van 10% van de oppervlakte van het bouwvlak landschappelijk ingepast te worden. Hier dient u bij het opstellen van een wijzigingsplan een landschappelijk inpassingsplan inclusief een onderhouds- en beheersplan voor op te stellen.

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.

De gemeente zelf communiceert dit principestandpunt actief met de gemeenteraad.

Inwerkingtreding Omgevingswet en gevolgen voor aanvragen

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Met de invoering van de Omgevingswet verandert er procedureel en inhoudelijk een groot aantal belangrijke zaken in het ruimtelijke domein. De Omgevingswet vervangt ruimtelijke instrumenten die we nu kennen, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen, door een omgevingsvisie respectievelijk een omgevingsplan. Deze nieuwe instrumenten vragen een andere benaderingswijze en een andere manier van werken. Deze verandering heeft ook gevolgen voor het in behandeling nemen van initiatieven als het uwe, die niet in het bestemmingsplan passen en waarvoor u dit principeverzoek heeft ingediend. Omdat het werken onder en met de Omgevingswet niet alleen voor u maar ook voor ons het nodige betekent, gaan we vanaf 1 januari 2022 al voorsorteren op de nieuwe manier van werken.

Wat betekent dit concreet voor u?

Omgevingsvergunningen

Als u voor uw initiatief een omgevingsvergunning nodig heeft, dan kunt u deze tot en met 30 juni 2022 aanvragen. Wij handelen uw aanvraag ook na 1 juli 2022 dan af volgens het 'oude recht', dus de wetten en regels (zoals bijvoorbeeld de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) die we op dit moment nog hebben. Aan de behandeling en afhandeling van een aanvraag omgevingsvergunning verandert er dus eigenlijk niets.

Bestemmingsplannen en wijzigingsplannen

Als voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig is, dan kunnen we deze alleen onder het 'oude recht' en dus volgens de huidige werkwijze afhandelen als we uiterlijk 30 juni 2022 een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-wijzigingsplan ter inzage leggen. Het voorbereiden van een dergelijk ontwerp neemt in onze ervaring gemiddeld genomen tot 6 maanden in beslag. Anders gezegd: uw aanvraag voor een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet vóór 1 januari 2022 bij ons binnen zijn om nog op de huidige, 'oude vertrouwde' manier afgehandeld te kunnen worden (op voorwaarde dat uw aanvraag inhoudelijk volledig en compleet is).

Omgevingsplannen

Als voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig is maar u kiest ervoor om uw aanvraag na 1 januari 2022 in te dienen, dan handelen wij die af volgens de Omgevingswet. Dat betekent dus dat uw initiatief de vorm van het omgevingsplan aanneemt en pas na 1 juli 2022 in ontwerp ter inzage wordt gelegd. De inhoudelijke veranderingen die de omschakeling naar de Omgevingswet voor uw initiatief met zich meebrengt, bekijken wij samen met u op het moment dat wij uw aanvraag in behandeling nemen.

Wat als u een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig heeft, maar 1 januari 2022 niet haalt?

Als u voor uw initiatief een bestemmingsplan of wijzigingsplan nodig heeft, maar het lukt u niet vóór 1 januari 2022 een aanvraag daarvoor in te dienen, dan kunt u in overleg met de gemeente bekijken of het voor uw initiatief mogelijk is om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking aan te vragen. In formele taal is dat een aanvraag op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1 onder a.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Zoals we hierboven al hebben toegelicht, kunt u een omgevingsvergunning tot en met 30 juni 2022 aanvragen als u uw ontwikkeling nog onder de 'oude' op dit moment nog geldende regels mogelijk wil maken.

Om u zo goed mogelijk te kunnen helpen vragen wij u, als u naar aanleiding van dit principestandpunt aan de slag wil met het verder mogelijk maken van uw initiatief, in overleg met ons te kijken wat in uw geval verstandig is om te doen.

Tot slot: als de datum waarop de Omgevingswet in werking treedt nog gaat veranderen, dan verschuiven de data waarop wij van werkwijze gaan veranderen, overeenkomstig mee.

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 [REDACTED] via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via [REDACTED]@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

R.J. Pingen
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 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.

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