

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde mevrouw J.J.M. Kersten - Bouten
Heibloemseweg 7
5981 PH Panningen

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

Datum Maandag 16 maart 2020

Contactpersoon
I.H.E. Korten-Hanssen

Zaak 1894/2020/2155200
Document 1894/2020/2165193

Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

VERZONDEN

19 MAR. 2020

Geachte mevrouw Kersten - Bouten,

Op 14 januari 2020 hebben wij uw principeverzoek voor het saneren van de intensieve veehouderij, wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar Wonen en het realiseren van woning(en) op het adres Heibloemseweg 7 te Panningen ontvangen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 2155200. Hierover berichten wij u als volgt.

Verzoek

U heeft aan de Heibloemseweg 7 een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf en bent voornemens dit bedrijf te saneren. U wenst ter compensatie hiervan één of twee woningen te realiseren. U verwijst hierbij naar de Beleidsregel Woningbouwverzoeken, waarin de gemeentelijk win- win regeling is opgenomen. Tevens maakt u kenbaar dat u op de hoogte bent van de raadsnotie "stenen voor stenen". U ging er vanuit dat inmiddels een voorstel hieromtrent inmiddels in de raad zou zijn behandeld en dat u hiervoor in aanmerking zou komen.

De bestemming van de huidige bedrijfswoning wil u wijzigen in de bestemming Wonen. Er zijn drie stallen (700 m², 360 m² en 1180 m²) en een loods (450 m²) aanwezig op een bouwvlak met een oppervlakte van 1,9 hectare. Circa 500 m² van de stallen wil u laten staan voor de opslag van eigen machines, werktuigen, het stallen van auto's. De omgevingsvergunning milieu en de melding activiteitenbesluit/ OBM worden ingetrokken alsmede de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Het gedeelte dat geen bestemming Wonen krijgt zal de bestemming 'agrarisch' krijgen.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan de wijziging van de huidige bedrijfswoning naar de bestemming Wonen en aan de realisatie van 1 extra woning bij sanering van de intensieve veehouderij inclusief intrekking van de vergunningen, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en er voldaan wordt aan het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan ex. 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.

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

Afwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch – Intensieve veehouderij". Daarnaast ligt de locatie in de gebiedsaanduiding 'Kernrandzone'.

Wijzigen bestemming bedrijfswoning Heibloemseweg 7 naar Wonen

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

- sloop van overtollige bebouwing
- het perceel dient landschappelijke ingepast te worden (10 % van de oppervlakte van het bouwvlak Wonen dient ingepast te worden). Hier dient een inpassingsplan inclusief onderhouds- en beheersplan voor overlegd te worden.
- het gedeelte van het bouwvlak wat niet de bestemming Wonen krijgt, wordt gewijzigd in de bestemming 'agrarisch'.

Bouwen van een extra woning: Beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018

In de beleidsregel woningbouwverzoeken Peel en Maas 2018 is opgenomen dat alle aanvragen voor woningbouwverzoeken worden afgewezen. In artikel 3 onder sub b van de beleidsregel zijn een aantal uitzonderingen gemaakt voor een beperkt aantal woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt.

Hier zijn een aantal voorwaarden aan verbonden:

Het betreft de sanering van een intensieve veehouderij waarbij er sprake is van:

- Een maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager
- Ligging in of nabij de kernrandzone
- Een betreft een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning milieu die wordt ingetrokken met als gevolg dat het woon- en leefklimaat van de woonomgeving en/ of de kernen verbetert.
- Er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gesloopt en de omgevingsvergunning milieu wordt ingetrokken
- De bestemming van de bestaande bedrijfswoning met de daarbij behorende huiskavel moet worden omgezet in de bestemming wonen.
- Er geldt een maximum van in totaal 10 te bouwen woningen met een maximum van 1 woning per win-win-locatie. Voorwaarde is tevens dat toepassing dient te worden gegeven aan het gemeentelijk kwaliteitskader. Dat betekent dat voor een woning een bijdrage van € 100,00 /m² uitgeefbaar kaveloppervlak moet worden bijgedragen. Voor sloop kan een bedrag van 25,00/m² hiervan in mindering worden gebracht.

Op basis van deze regeling en onder de genoemde voorwaarden kan medewerking verleend worden aan de realisatie van één woning in het kader van de win-win regeling.

Hierbij moet voor de realisatie van de woning rekening gehouden worden met onderstaande voorwaarden:

Bij het verlenen van verzoeken om planologische medewerking voor de uitzonderingen zoals genoemd in artikel 3 gelden na inwerkingtreding van deze beleidsregel de volgende voorwaarden:

- a. Het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. binnen 1 jaar na datering van het principebesluit, dan wel binnen de in de privaatrechtelijke overeenkomst overeengekomen termijn moet een ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel herziening van het bestemmingsplan zijn ingediend;
- c. Er moet verder worden geborgd dat na indiening van een ontvankelijke aanvraag om een

omgevingsvergunning dan wel een ontvankelijke aanvraag om een herziening van het bestemmingsplan, dat de woning(en) ook op korte termijn worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat:

- Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een omgevingsvergunning voor de activiteiten strijdig gebruik en bouwen, binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start moet zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. Dit wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.
- Wanneer gekozen wordt voor de planologische regeling met een bestemmingsplanherziening wordt, behoudens situaties waarin voorafgaand aan de in werking treding van deze beleidsregel andere afspraken zijn gemaakt, gebruik gemaakt van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Stenen voor stenen regeling

Tot op heden heeft er nog geen uitwerking plaatsgevonden van de stenen voor stenen regeling. Er kan geen medewerking verleend worden aan de realisatie van een tweede woning.

Omzetten bedrijfswoning naar bestemming wonen en bouw nieuwe woning: acceptabel woon- en leefklimaat

Bij het wijzigen van de bedrijfswoning Heibloemseweg 7 naar de bestemming Wonen en voor de realisatie van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen door de wijziging omliggende bedrijven niet belemmerd worden.

De volgende bedrijven liggen in de omgeving:

- Heibloemseweg 5: bestemming 'Bedrijf - niet agrarisch verwant' met aanduiding opslag
- Heibloemseweg 10 : bestemming 'Agrarisch - grondgebonden – aanduiding rundveehouderij uitgesloten'
- Heibloemseweg 14 : bestemming 'Agrarisch - grondgebonden'.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat bovengenoemde bedrijven door de ontwikkeling niet belemmerd worden.

Stedenbouwkundige visie

Er mag dus zoals hierboven is aangegeven, 1 extra woning gebouwd worden.

Stedenbouwkundig gezien is locatie van de nieuw te bouwen woning, die het meest noordelijk is ingetekend, passend binnen de structuur. Over de exacte locatie voor de nieuwe woning zullen we met u in overleg gaan. Van belang is dat de bestaande landschappelijke structuur behouden blijft, waar ook in ieder geval de bomen aan de Heibloemseweg behouden kunnen worden.

Veegbestemmingsplan

Voor de locaties van intensieve veehouderijbedrijven die per 1-1-2020 stoppen omdat ze niet meer kunnen voldoen aan de wet- en regelgeving, wordt een veegbestemmingsplan opgesteld. Dat

betekent dat in 1 bestemmingsplan nieuwe bestemmingen worden toegekend aan deze locaties. Het is goed om samen met de gemeente te kijken of dit voor uw initiatief een gewenste procedure is.

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 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 I.H.E. Kortens-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

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.

Vervolprocedure

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 I.H.E. Korten-Hanssen opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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

Lei Peeters

Van: Jeannette Kersten <jeannette.kersten@kpnmail.nl>
Verzonden: maandag 6 april 2020 13:05
Aan: Jeannette Kersten
Onderwerp: Fwd: principeverzoek Heibloemseweg 7

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Ingrid Korten-Hanssen <ingrid.korten@peelenmaas.nl>
Datum: 31 maart 2020 om 13:30:20 CEST
Aan: "jeannette.kersten@kpnmail.nl" <jeannette.kersten@kpnmail.nl>
Onderwerp: principeverzoek Heibloemseweg 7

Beste mevrouw Kersten,

U heeft onlangs de brief van de gemeente ontvangen met de reactie op het principeverzoek voor de sanering van de intensieve veehouderij en de bouw van een extra woning. Uw zoon heeft mij nog opgebeld met de vraag of de gemeente ook akkoord ging met het laten staan van een gedeelte van een stal met een oppervlakte van 500 m2. Hij gaf aan dat uit de brief niet duidelijk bleek of we hiermee akkoord gingen. Ik kan u aangeven dat we ook akkoord gaan met het verzoek om (een gedeelte van) de stal van 500 m2 te laten staan. Dit heb ik voor de zekerheid ook nog even bij de wethouder nagevraagd. Mijn excuses dat dit niet duidelijk bleek uit de brief. Als u deze mail bewaard met de brief die we eerder hebben gestuurd, dan heeft u de informatie compleet. Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Ingrid Korten-Hanssen
Adviseur Omgevingsontwikkeling
+31 77 306 66 66
Gemeente Peel en Maas



Disclaimer: Is deze e-mail niet voor u bestemd, laat het ons dan weten. Verwijder daarna deze e-mail.