

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde de heer H.J.P. Neessen
Steenstraat 61
5981 AC Panningen

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

Datum dinsdag 23 april 2019

Contactpersoon
J.M. Vestjens

Zaak 1894/2019/1379415
Document 1894/2019/1421085

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

VERZONDEN

24 APR. 2019

Geachte heer Neessen,

Op 29 januari jl. hebben wij uw verzoek ontvangen voor medewerking aan de wijziging van de bestemming van het perceel Steenstraat 59-61 te Panningen. Uw voornemen is om alle bebouwing op het perceel te slopen ten behoeve van de bouw van twee vrijstaande burgerwoningen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894//1379415. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en onder de voorwaarde dat nadere afspraken gemaakt worden over de feitelijke sloop en stedenbouwkundige invulling van het perceel.

Medewerking is mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de 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

De locatie is gelegen binnen de 1e reparatieherziening van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en heeft deels de bestemming "Agrarisch Grondgebonden" en deels de bestemming "Agrarisch". Binnen deze laatste bestemming is het overgrote deel van de toegang/ inrit tot het bedrijfsp perceel gelegen. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

In het bestemmingsplan is aan het college een wijzigingsbevoegdheid toegekend om de bestemming Agrarisch Grondgebonden te wijzigen in een woonbestemming mits wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' en 'concentratiegebied glastuinbouw 2'. *De locatie is niet gelegen binnen een dergelijke gebiedsaanduiding.*
- de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of 'maximum aantal wooneenheden 0'; *Deze aanduiding is niet opgenomen. In het geldende bestemmingsplan zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.*
- de woonfunctie slechts is toegestaan in de hoofdbebouwing. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Immers, alle bebouwing wordt gesloopt t.b.v. de bouw van twee vrijstaande woningen.
- aangehouden wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ de huidige voorziening niet meer mogelijk is. *Gelet op de ligging aan de rand van de bebouwde kom van Panningen is*

- het niet realistisch dat ter plaatse een modern volwaardig agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd.*
- e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd; *De bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd.*
 - f. het aantal woningen mag niet toenemen. *Het aantal woningen neemt niet toe.*
 - g. in voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, dan wel in een andere vorm van kwaliteitsverbeterende maatregelen. *Bij de indiening van een formeelverzoek tot herziening zal dit moeten worden aangetoond*
 - h. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij deze bebouwing valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie. *Een dergelijke aanduiding is niet opgenomen. Opgemerkt wordt dat wel de waarde "Archeologie 2" van toepassing is. Dit betekent dat bij de sloop en het uitgraven van de bouwput aandacht moet zijn voor eventuele archeologische resten in de bodem.*
 - i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - de milieusituatie;
 - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;

De sanering van de agrarische bedrijvigheid is van positieve invloed op de woningen in de directe nabijheid van de bedrijfslocatie. Er vindt geen aantasting plaats van natuurlijke, aardkundige of abiotische waarden. Het pand is wel opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg met de motivering : "het object is van belang omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft". Met de sloop gaat deze waarde verloren. Het plan is daarop besproken met de dorpsbouwmeester. Gelet op de aantastingen van het pand in het verleden, heeft het pand geen bijzondere waarde. Aan de zuidzijde is behoudens een burgerwoning ook nog een transportbedrijf gelegen. Vanuit de VNG-richtlijn bedrijven- en milieuzonering dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden voor wat betreft het aspect geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Een akoestisch onderzoek moet aantonen of desondanks een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Dit akoestisch onderzoek kan ook gecombineerd worden met een onderzoek naar wegverkeerslawaai.

- j. *in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden. De gevraagde planwijziging heeft geen invloed op Natura-2000 gebieden.*
- k. *voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 22. Artikel 22 betreft de bestemming "Wonen". Bij de opstelling van de herziening van het bestemmingsplan zijn deze planregels van toepassing.*

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 J.M. Vestjens via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via Koos.Vestjens@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke extending to the right.

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.

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 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 J.M. Vestjens opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

© april '19. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.