

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [REDACTED] B.V.
T.a.v. De heer/mevrouw
Ingweg 7
5991 RE BAARLO

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

Datum maandag 28 juni 2021

Contactpersoon
L.W.M. van M

Zaak 1894/2021/2376810
Document 1894/2021/2415840
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer / mevrouw,

Op 29 maart 2021 hebben wij uw verzoek ontvangen voor realiseren van (agrarische) kinderopvang / buitenschoolse opvang op het adres Hert 6 te Baarlo.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2021/2376810. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend aan uw verzoek onder de volgende voorwaarden:

- Er aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Er aangetoond wordt dat er behoefte is aan dit initiatief;
- De functie wordt gerealiseerd binnen de reeds bestaande bebouwing;
- Er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- Er een verkeersgeneratieonderzoek wordt uitgevoerd waaruit de impact van de met de ontwikkeling gepaard gaande verkeersbewegingen op de omgeving en het wegennet wordt onderzocht;
- Er aangetoond wordt dat de spuitzones, in het kader van de aanwezige fruitgaard, geen belemmeringen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling;
- Er een overeenkomst wordt gesloten ten behoeve van het verhaal van eventuele planschade.

Medewerking is mogelijk middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. 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

Locatie en bestemmingsplan

De locatie Hert 6 is gelegen in het buitengebied van Baarlo. De beoogde locatie heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m². Binnen deze oppervlakte bevindt zich een loods (ca 665 m²), een tussenbouw en een bedrijfswoning. Rondom deze bebouwing bevindt zich een royale tuin met bomen, hagen en struiken.

De locatie Hert 6 in Baarlo is gelegen ter plaatse van het vigerende bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst' dat is vastgesteld in 2017.

Ter plaatse van de locatie Hert 6 geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met (gedeeltelijk) de functieaanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – groepsaccommodatie', 'Zorgboerderij', 'Detailhandel', 'Horeca' 'Bedrijfswoning' en 'Terras'. Tevens kent de locatie de functieaanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Braamhorst 1, Braamhorst 1a t/m 1f en Hert 6'. Verder kent het overgrote deel van de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Een kleiner deelt kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tot slot is op een deel van het perceel ook nog een maatvoering opgenomen. Op basis daarvan is maximaal 800 m² bebouwing toegestaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn o.a. de volgende activiteiten toegestaan.

Een zorgboerderij met dagbesteding voor zorgbehoevenden;

- een groepsaccommodatie met 25 slaapplaatsen;
- het exploiteren van een boerderijwinkel met een oppervlakte van maximaal 25 m² voor uitsluitend zelf voortgebrachte producten die op het eigen bedrijf of in directe omgeving daarvan zijn geproduceerd of bewerkt;
- horeca van categorie 1 en 2 met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- een terras met een oppervlakte van maximaal 100 m²;
- het ontvangen van groepen op het bedrijf en het geven van rondleidingen;
- het wonen in een bedrijfswoning.

Het exploiteren van een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Kaderstelling Ruimte en Economie

Op basis van de kaderstelling Ruimte en Economie hebben we oog voor de transitie van het landelijk gebied. We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft. Gelet op het feit dat bij onderhavige ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van reeds bestaande bebouwing en daarbij een geschikte vervolgfunctie wordt gevonden voor de aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing wordt dit initiatief als passend gezien binnen de genoemde kaderstelling.

Vanuit maatschappelijk oogpunt zette wij in principe in op integrale kindcentra. Daarbij maken we een koppeling tussen onderwijs en kinderopvang. In dit geval wordt er echter verzocht om een solitaire kinderopvanglocatie in het buitengebied. Om die reden stellen wij als voorwaarde dat aangetoond dient te worden dat er behoefte is aan het voorliggende initiatief. Specifiek gericht op dit type (agrarisch gerelateerde) kinderopvang. Dit mede in relatie tot het (bestaande) aanbod aan kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Structuurvisie Tangbroek

De Structuurvisie Glasconcentratiegebied Tangbroek voorziet in een visie van de gemeente Peel en Maas omtrent het gebied dat in 1996 door de provincie als doorgroeigebied voor glastuinbouw is aangewezen. In het Tangbroek is de glastuinbouw door uitbreiding en nieuwvestiging toegenomen. De ontwikkelingen in het gebied hebben er voor gezorgd dat het (glastuinbouwconcentratie-)gebied ervaren wordt als rommelig. Het ontwikkelgebied voor glastuinbouw heeft daardoor en met het oog op de toekomst een goede en veilige ontsluitingsstructuur en een robuuste groeninpassing nodig. De ontwikkelvlakken voor glas worden in de visie begrensd.

Onderhavige locatie heeft reeds een maatschappelijke functie / bestemming. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst' is reeds afgewogen dat een maatschappelijke functie passend is binnen de ruimtelijke kaders van deze structuurvisie en het glastuinbouwconcentratiegebied. Op basis daarvan past de voorgenomen ontwikkeling binnen deze visie en levert de voorgenomen ontwikkeling geen beperkingen op voor omliggende (glastuinbouw)bedrijven.

Daarnaast wordt met de voorgenomen ontwikkeling een nieuwe invulling gegeven aan vrijkomende (voormalige agrarische) bebouwing hetgeen verloedering van het buitengebied tegen gaat.

Kwaliteitskader Buitengebied

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Ten aanzien van het gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan geldt dat 10% van de locatie landschappelijk ingepast dient te worden. In dat kader vragen wij met name aandacht voor de landschappelijke inpassing van de benodigde parkeerruimte.

Verkeer en parkeren

In het ingediende verzoek is geen motivering opgenomen van de verkeersgeneratie. Een groot gedeelte van de wegen in het gebied zijn smaller dan 4 meter. Om die reden vinden wij het van belang dat er een verkeersgeneratieonderzoek wordt uitgevoerd waaruit blijkt wat de impact van de voorgenomen ontwikkeling is op de omgeving. Op basis daarvan moet in een later stadium dan nog blijken of de verkeersafwikkeling op een ruimtelijke aanvaardbare wijze kan plaatsvinden.

Spuitzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Gelet op de aanwezigheid van de omliggende fruitgaard vragen wij u hier expliciet aandacht aan te besteden in de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag. Gelet op het feit dat de boomgaard ook onderdeel is van uw bedrijf verzoeken wij u met de volgende punten rekening te houden:

- Er wordt bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rekening gehouden met de aanwezigheid van de kinderen (toepassing buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf);
- Rondom het perceel (in ieder geval grenzend aan de fruitboomgaard) dient een hoge haag gerealiseerd te worden. Deze zou bij voldoende hoogte en bij het dragen van het blad een positieve bijdrage kunnen leveren aan de afscherming van de fruitgaard bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen.

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.

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 L.W.M. van M..... via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via l.....@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

R.J.
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 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 L.W.M. van M..... opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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