

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Mevrouw A.E.M. Dortant - Winkelmolen
Roggelsedijk 26
5768 RB MEIJEL

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

Datum maandag 20 maart 2023

Contactpersoon
D. Haanstra

Zaak 1894/2022/2588216

Document 1894/2023/2726327

Uw kenmerk

Onderwerp Bijgewerkte brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

Geachte mevrouw Dortant - Winkelmolen,

Op 20 juni 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het bestemmen van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning op het adres Roggelsedijk 26 te Meijel. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2588216.

Op 4 oktober 2022 hebben wij u, via uw adviseur Hub Steins, op de hoogte gebracht van ons principebesluit. Dit besluit is positief, onder voorwaarden. In deze brief hebben we enkele aannames gedaan over de mate van activiteit van het achterliggende agrarisch bedrijf. Hierover is bij u en de eigenaar van het achterliggende agrarische bedrijf verwarring ontstaan. In reactie hierop willen we het principebesluit aanpassen en verduidelijken.

Ook is de invoering van de Omgevingswet opnieuw uitgesteld. Dit heeft invloed op de procedures die u kunt volgen om het plan mogelijk te maken.

Hierop willen wij de brief aanpassen en berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat u voldoet aan de eisen van een plattelandswoning en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan, uitgebreide omgevingsvergunning of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Bij deze verschillende opties voor procedures moet u rekening houden met verschillende indieningsmomenten. De daadwerkelijke procedure om het initiatief mogelijk te maken is afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierover leest u verderop in deze brief meer.

Deze principetoezegging is geldig tot 1 jaar na de oorspronkelijke verzenddatum van 4 oktober 2022, 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 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden". Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' van toepassing.

Op basis van het bestemmingsplan is het niet toegestaan de huidige bedrijfswoning in gebruik te nemen als reguliere woning. Ter plaatse is enkel het gebruik als bedrijfswoning toegestaan, voor een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Uw plannen zijn strijdig met het bestemmingsplan; we hebben daarom onderzocht of we als gemeente het gebruik alsnog willen toestaan.

Herbestemmen naar een plattelandswoning

In uw verzoek geeft u aan dat u het feitelijke gebruik van de huidige bedrijfswoning als reguliere woning, bewoond door een niet bij het bedrijf betrokken persoon – een situatie die al sinds 1995 bestaat – ook planologisch wilt vastleggen. U wenst daarbij de woning aan te duiden als plattelandswoning, zodat dit gebruik wel toegestaan wordt.

Voorwaardes voor een 'plattelandswoning'

Aan het gebruik van agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen zijn vanuit de wet- en regelgeving voorwaarden verbonden. Een van de voorwaarden waaraan moet worden voldaan, is dat er sprake moet zijn van een woning bij een actief agrarisch bedrijf. Op dit moment heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en is er vanuit de milieuwet- en -regelgeving een melding gedaan voor het houden van rundvee. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden voor een plattelandswoning.

Een andere voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierover verderop in de brief meer.

Risico's bij een 'plattelandswoning'

Er bestaat een risico dat er in de toekomst een situatie ontstaat waarin het gebruik van de locatie opnieuw in strijd is met het bestemmingsplan of omgevingsplan. Als het bedrijf na het opnemen van een aanduiding 'plattelandswoning' in een nieuw bestemmingsplan eerst actief is en alsnog leeg komt te staan, ontstaat er opnieuw een situatie waarin de bestemde situatie niet overeenkomt met de feitelijke gebruikssituatie. De plattelandswoning is dan immers ook niet gekoppeld aan een actief bedrijf. In dat geval ontstaat er wederom een strijdige situatie.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas (2015)

In de structuurvisie (p. 29) zijn de gemeentelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het planologisch mogelijk maken van plattelandswoningen op basis van de Wet plattelandswoningen. Daarbij moet het verzoek voldoen aan enkele voorwaarden. Het verzoek kan hier op hoofdlijnen aan voldoen. Slechts van voorwaarde 5 – aanvaardbaar woon- en leefklimaat (...) – is op dit moment niet duidelijk of dit het geval is. Denk hierbij aan de geursituatie en de luchtkwaliteit. Dit dient nader onderzocht en onderbouwd te worden in een ruimtelijke onderbouwing.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

In de voorgestelde aanpassing wordt een functiewijziging voorgesteld: van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Deze dient te worden gerealiseerd door middel van een bestemmingsplanwijziging of een uitgebreide omgevingsvergunning. Voor het Kwaliteitskader betekent dit dat een goede landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering) nodig is. Voor een functiewijziging is sprake van een 'Basiskwaliteit'-inpassing. Als basis hiervoor geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' die overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt. Hierin kan bestaande groene inpassing in meegenomen worden.

Omgevingsaspecten

Als gevolg van de Wet plattelandswoningen wordt een plattelandswoning planologisch gezien als deel uitmakend van het bedrijf waarvan het is afgesplitst. Zodoende hoeft er geen milieuzonering te worden toegepast vanwege het bestaande agrarisch bedrijf. Bij uitzondering is dit wel het geval voor de luchtkwaliteit (m.n. fijnstof). Ook moet u onderbouwen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij andere lichtere normen gelden dan voor een reguliere woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de geurbelasting.

Omdat er sprake is van een bestaande woning en niet van een nieuwe geluidgevoelig object, is een nadere akoestische beoordeling vanwege wegverkeersgeluid, in het kader van de Wet geluidhinder, niet benodigd.

In de directe nabijheid lijken er geen andere bedrijven te zijn waarmee, in het kader van milieuzonering, rekening mee hoeft te worden gehouden.

De omgevingsaspecten moeten, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, wel nader worden uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Dit onder meer om aan te kunnen tonen dat het plan voldoet aan de voorwaarden voor wettelijke plattelandswoningen, zoals uitgewerkt in de structuurvisie.

Toestemming andere partijen

Vanwege de (ook toekomstige) samenhang van de verschillende gronden binnen de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden”, dient het gehele bestemmingsvlak “Agrarisch – Grondgebonden” onderdeel te zijn van het plangebied of besluitvlak. Hiertoe dient u als initiatiefnemer ook uitdrukkelijk de andere grondeigenaars binnen het bestemmingsvlak om hun toestemming te vragen. Het gaat hierbij om dhr. Leenders (of een volgende eigenaar), alsook het Waterschap Limburg voor de gronden rondom de Witdonk.

Nadere uitwerking plannen

Bij de nadere uitwerking van uw plannen kunt u rekening houden met de volgende punten:

- De bestaande bestemming “Agrarisch – Grondgebonden” zal worden gehandhaafd, zodat de relatie tussen de plattelandswoning en het bijbehorend bedrijf behouden blijft.
- Over het deel van het bestemmingsvlak dat in bezit is van de aanvrager (percelen F 838 en 1625 (deels; het gedeelte met de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden”)) dient de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – plattelandswoning’ te worden opgenomen.

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. Hiervoor hebben wij de Handreiking participatie Peel en Maas opgesteld. Deze kunt u vinden op onze website.

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.

Leges principeverzoek

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd. De leges voor het principeverzoek bedragen € 738,- .

Hiervan heeft u al een factuur ontvangen. We zullen voor deze aangepaste brief niet nogmaals leges aanrekenen. De leges worden verrekend wanneer u binnen 1 jaar na datum van verzending van de eerste brief op 4 oktober 2022 de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan of de uitgebreide omgevingsvergunning heeft ingediend.

Inwerkingtreding Omgevingswet en gevolgen voor aanvragen

Zoals het er nu uit ziet, treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. Hiermee veranderen de procedures van vergunningen en bestemmingsplannen. Dit kan gevolgen hebben voor de verdere procedure van uw aanvraag. Wij leggen dit graag kort aan u uit.

Veranderingen bij buitenplanse omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging

Is voor uw initiatief nu een wijziging van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning op basis van de Wabo nodig, dan ziet de procedure er onder de Omgevingswet ook anders uit. U moet nadat de wet in werking is getreden, een aanvraag indienen voor wijziging van het omgevingsplan of een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (ook wel: Bopa). Niet alleen de nieuwe procedure verschilt van de huidige, maar ook de inhoud van de plannen gaat anders worden. Waar nu alleen de ruimtelijk relevante aspecten van belang zijn, wordt dat straks breder getrokken naar de hele 'fysieke leefomgeving'.

Aanvragen voor een Bopa of voor een wijziging van het omgevingsplan zijn pas mogelijk als de Omgevingswet is ingevoerd. Dit betekent niet dat u in de tussentijd niets kunt doen. Samen met uw adviseur kunt u alvast aan de slag met de onderzoeken en motivering die nodig zijn om uw initiatief mogelijk te maken. Wij hebben binnenkort een handboek beschikbaar waar u gebruik van kunt maken. Dit handboek is op te vragen via uw contactpersoon.

In behandeling nemen van plannen

Bestemmingsplan (tot 1 juli 2023)

Een bestemmingsplan op basis van de huidige regels nemen wij tot uiterlijk een half jaar vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet in behandeling. De reden hiervoor is dat het gemiddeld 6 maanden duurt om tot een plan te komen dat als ontwerp kan worden gepubliceerd. Het is daarbij wel nodig dat er een volledig conceptplan wordt ingediend. Hier moeten dus alle relevante onderzoeken en motiveringen bij zijn gevoegd. Vooralsnog houden we rekening met **1 juli 2023** als uiterlijke aanleverdatum.

U bent niet verplicht om een omgevingsplan in te dienen. U mag tot aan het moment dat de wet in werking treedt een bestemmingsplan indienen. De kans is echter aanwezig dat dit bestemmingsplan niet meer voor 1 januari 2024 gepubliceerd kan worden, omdat er een wettelijk proces voorafgaat aan het publiceren van een ontwerp bestemmingsplan. Daardoor kan uw bestemmingsplan niet meer onder het huidige wettelijke regime behandeld worden en moet alsnog omgebouwd worden naar een omgevingsplan. Dit kan leiden tot extra kosten en vertraging in de afhandeling.

Uitgebreide omgevingsvergunning (tot 31 december 2023)

Voor omgevingsvergunning geldt het moment van indienen van de aanvraag als bepalend voor welke wet van toepassing is. Gebeurt op uiterlijk **31 december 2023**, dan gelden de huidige regels van Wro en Wabo. Na deze datum is uw aanvraag voor een uitgebreide omgevingsvergunning niet meer ontvankelijk.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (vanaf 1 januari 2024)

Voor uw plan is nu een wijziging van het bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunning. Vanaf **1 januari 2024** kan uw plan gerealiseerd worden met een omgevingsvergunning voor een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit. U kunt uw aanvraag vanaf deze datum indienen, voor die tijd is uw aanvraag niet ontvankelijk.

Wat als de Omgevingswet toch niet op 1 januari 2024 in werking treedt?

Het is mogelijk dat de Omgevingswet op een latere datum in werking treedt. Neemt u dan contact met ons op zodra u een procedure wilt starten. Wij kijken dan samen met u en uw adviseur hoe we het vervolg gaan insteken.

Waarschuwing

Ongeacht het vervolg (bestemmingsplan, omgevingsvergunning, buitenplanse omgevingsplanactiviteit of omgevingsplan) is altijd een formeel-inhoudelijke invulling van het begrip goede omgevingskwaliteit noodzakelijk. De invulling moet voldoen aan wettelijke eisen en gaat dus een forse stap verder dan de gegevens die u in het kader van uw principeverzoek heeft aangeleverd. De genoemde formeel-inhoudelijke invulling kan aldus leiden tot een heroverweging van dit principestandpunt, wat concreet kan betekenen dat we formele medewerking in de vorm van omgevingsvergunning of omgevingsplan alsnog weigeren.

Kostenverhaal

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel ruimtelijke ordening of omgevingsplan bent u leges verschuldigd. U vindt het legesbedrag vindt u in de tarientabel behorende bij de legesverordening. U kunt deze raadplegen via onze website (www.peelenmaas.nl). Het kan echter ook zijn dat we een zogenaamde anterieure overeenkomst met u sluiten. We zijn namelijk in bepaalde gevallen verplicht om alle kosten die we maken voor de ruimtelijke realisatie van uw initiatief, bij u in rekening te brengen. Pas nadat de overeenkomst is ondertekend nemen we uw aanvraag omgevingsvergunning of omgevingsplan in behandeling. Als het tot een anterieure overeenkomst komt, brengen we geen leges voor het onderwerp ruimtelijke ordening meer in rekening.

Financieel nadeel/schade

De omgevingsvergunning of het omgevingsplan maken iets mogelijk dat eerder nog niet kon, namelijk de door u gewenste en in dit principeverzoek behandelde ontwikkeling. De ontwikkeling kan financieel nadeel/schade bij anderen veroorzaken. Dan moet u denken aan bijvoorbeeld het minder waard worden van een of meer woningen. Omdat de ontwikkeling die u wenst budgettair neutraal voor de gemeente Peel en Maas moet blijven, sluiten we met u een overeenkomst op grond waarvan eventuele financiële nadelen/schade bij derden voor uw rekening komt. Als we met u een anterieure overeenkomst sluiten (zie hiervoor), dan krijgt dit onderwerp daarin een plaats en komt er geen aparte overeenkomst betreffende financieel nadeel/schade.

Vragen?

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met D. Haanstra via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via daan.haanstra@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

R.J. Pingen
Teammanager Omgevingsontwikkeling

