

ONTVANGEN 07 OKT 2011



Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Arvalis makelaars,
t.a.v. A.A.J. Albers,
Postbus 5043,
5800 GA Venray

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 308 68 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum maandag 19 september 2011

VERZONDEN 05 OKT 2011

Contactpersoon
J van Bree

Zaak Z-PV-2011-02330
Document 1894/2011/45375
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer Albers,

Op 28 juli 2011 hebben wij uw verzoek ontvangen voor slopen agrarische bedrijfsbebouwing, realiseren kinderdagverblijf en bouwen nieuwe burgerwoning op het adres Hof 8 te Meijel. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer Z-PV-2011-02330. Hierover berichten wij u als volgt.

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, voor het slopen van 1.184m² aan agrarische bedrijfsgebouwen van de bestaande varkenshouderij en het realiseren van een kinderdagverblijf in het gebouw dat niet gesloopt wordt. Dit onder voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening, waaronder een goede ruimtelijke inpassing conform het Limburgs Kwaliteitsmenu en in samenhang met het concept-kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas en mits voldaan wordt aan de overige in dit voorstel geschetste randvoorwaarden.

Ook kan in principe medewerking worden verleend aan het realiseren van een burgerwoning met toepassing van de beleidsregel 'woningbouwverzoeken win-win situaties', met toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het gemeentelijke kwaliteitskader en onder voorwaarde dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsregel.

In uw aanvraag wordt in het rekenmodel rekening gehouden met een compensatie voor een bouwkaavel van 700m². Het gemeentelijke uitgangspunt is echter dat een bouwkaavel in het buitengebied minimaal 750m² moet zijn. Daarmee verandert de kwaliteitsbijdrage die geleverd moet worden.

De gewenste ontwikkeling van een bouwkaavel voor particuliere woningbouw en het oprichten van een kinderdagverblijf kan mogelijk worden gemaakt wanneer u overgaat tot het indienen van een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ofwel het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en voor de activiteit 'bouwen' en 'slopen'.

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

Afwegingen

Toetsing van het verzoek aan het bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied 1992" van de voormalige gemeente Meijel. Het perceel heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel" A (b). De voor Agrarische doeleinden, bouwperceel aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 2.02, eerste lid bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Een kinderdagverblijf is niet aan te merken als een agrarisch bedrijf en is derhalve niet toegestaan. Ook het bouwen van een nieuwe woning is, op basis van het vigerende bestemmingsplan, niet toegestaan (wonen is enkel toegestaan in de bestaande bedrijfswoning). Het bestemmingsplan voorziet niet in relevante vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden.

Bij de beoordeling van de wenselijkheid van het initiatief dient getoetst te worden aan het Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas en andere relevante beleidsstukken.

POL2006

In het POL 2006 zijn de gronden waarop het verzoek ziet, aangewezen als Perspectief 4 – Vitaal landelijk gebied. Het perspectief "Vitaal landelijk gebied" omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Binnen dit perspectief wordt ruimte geboden voor landbouw en verbreding van de plattelandseconomie, bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en onder voorwaarden voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. Vestiging van een kinderdagverblijf is derhalve, onder voorwaarden, toegestaan. Realisatie van een extra burgerwoning is in beginsel niet mogelijk, met uitzondering van toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Gemeentelijk structuurplan

In het gemeentelijk structuurplan zijn de gronden aangewezen tot "oude verdichte bouwlanden". Het beleid is in deze gebiedstypologie onder andere gericht op „verdere menging van de functies wonen (ruimte-voor-ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten". Tevens is het gebied aangemerkt als de zone „ontwikkeling bebouwingslinten" en "zoekrichting stedelijke ontwikkeling". In de zone "ontwikkeling bebouwingslinten" worden extra mogelijkheden geboden voor woningen buiten de contour met Ruimte voor Ruimte. De zone "zoekrichting stedelijke ontwikkeling" heeft geen directe gevolgen voor het huidige gebruik. Deze aanduiding geeft aan waar in de toekomst stedelijke functies beoogd te worden. Dit is nog relatief open. Nadere invulling en begrenzing is nog nodig.

Het VAB-beleid biedt mogelijkheden tot vestiging van de kinderopvang in de bestaande stal. De VAB-regeling houdt in dat hergebruik van bestaande agrarische bebouwing voor een (niet) agrarische functie of uitbreiding van de bestaande bedrijfsruimte onder voorwaarden mogelijk is. Er worden ook mogelijkheden geboden om na sloop van gebouwen een nieuw gebouw te bouwen. Hergebruik van de stal ten behoeve van een niet agrarisch verwant bedrijf (zoals een kinderdagverblijf) is mogelijk onder een aantal voorwaarden:

1. mits hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa;
2. geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
3. in het bedrijfsplan is opgenomen dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
4. er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van het leveren van een aanvullende tegenprestatie.

In het structuurplan wordt gestreefd naar functiemenging, waaronder Ruimte-voor-Ruimte woningen. Verdere nieuwbouw in het buitengebied is uitgesloten, met uitzondering van woningen die vallen onder de "beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties".

Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties

Alle woningbouwverzoeken in het buitengebied worden afgewezen, met uitzondering van :

- a. woningbouwverzoeken waarbij een win-win situatie kan worden gecreëerd door het oplossen van een planologisch en milieutechnisch knelpunt;
- b. verzoeken die passen binnen de Ruimte-voor-Ruimte-regeling en die deel uitmaken van de taakstelling Ruimte voor Ruimte, zoals overeengekomen met de provincie en Ruimte voor Ruimte Beheer B.V.;
- c. bedrijfsruimten buiten de rode contour welke zijn toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan;
- d. verzoeken waarop al een positief (principe)besluit is genomen of anderszins in de pijplijn zit voorafgaand aan de vaststelling van deze beleidsregel en passen in het vigerende gemeentelijke beleid.

Medewerking aan een woning kan slechts verleend worden als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de 'beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties', waarbij de bestaande milieuvergunning van het agrarisch bedrijf wordt ingetrokken. Indien aan een woningbouwverzoek medewerking wordt verleend, omdat het valt onder één van de in genoemde uitzonderingen, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woningbouwverzoek moet voorafgegaan worden door een principeverzoek waarop een positief standpunt is ingenomen;
- b. er moet zijn gewaarborgd dat de woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gerealiseerd;
- c. er moet worden gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing binnen twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan / omgevingsvergunning wordt gesloopt;

- d. betreffende de verzoeken die vallen onder 3a geldt er een maximum van in totaal 40 te bouwen woningen en dient toepassing te worden gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu en het gemeentelijk kwaliteitskader, waarbij ten aanzien van milieuaspecten (o.a. ammoniakrechten) maatwerk wordt geleverd;
- e. het verzoek moet passen binnen het overige vigerende beleid (onder meer het structuurplan buitengebied en het beleid van de provincie Limburg);
- f. indien het Kwaliteitsmenu van toepassing is, dient er overeenstemming te zijn met de provincie Limburg over de toepassing daarvan, vooruitlopende op het "verzekeren" van de Ruimte voor Ruimte-woningen.

Woonvisie + 2011-2015

De Woonvisie + Peel en Maas 2011-2015 vormt het actueel beleidskader op het gebied van wonen in brede zin. Onderhavig voornemen ziet op de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-locatie. Deze vervullen nauwelijks een rol op de lokale woningbouw. Dit is reden om die locaties als aanvullende ambitie te beschouwen en niet te rekenen tot de plancapaciteit die in de eigen woningbehoefte voorziet. Verzoeken die passen binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling en die deel uitmaken van de taakstelling Ruimte voor Ruimte, zoals overeengekomen met de provincie en Ruimte voor Ruimte Beheer BV vallen dan ook niet binnen de woningbouwopgave als weergegeven in de Gemeentelijke Woonvisie +. De Gemeentelijke Woonvisie + bevat dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Concept-Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

In het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas valt de locatie in het gebiedstype "Oude bouwlanden". In deze gebieden is schaalvergroting niet wenselijk, maar dient wel verdichting plaats te vinden. Deze verdichting dient plaats te vinden op de lege locaties in de bebouwingslinten en betekent niet dat het gebiedstype "Oude bouwlanden" helemaal vol gebouwd mag worden. Het voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van één woning en draagt derhalve bij aan de verdichting van het bebouwingslint.

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 om bouwvergunning, herziening van het bestemmingsplan of een projectbesluit in te dienen.


Informatie

Mocht u naar aanleiding van dit collegestandpunt een vervolgpcedure 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 Joost van Bree via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via Joost.van.bree@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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



F.T.W. Krause
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 onderzoeken op het gebied van o.a.

- landschappelijke inpassing (o.b.v. gemeentelijk kwaliteitskader/provinciaal kwaliteitsmenu);
- bodemonderzoek;
- watertoets;
- archeologisch (voor-)onderzoek;
- luchtkwaliteit;
- flora- en fauna;
- akoestisch onderzoek;
- etc.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan/omgevingsvergunning en het uit laten voeren van de onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. De toetsing van een ruimtelijke onderbouwing/toelichting, bijbehorende stukken en onderzoeken geschiedt door de gemeente Peel en Maas.

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. Een voorbeeld waarbij een exploitatieplan/anterieure overeenkomst van toepassing is, is onder andere een bouwplan/ het bouwen van een hoofdgebouw groter dan 1.000 m².

Indien er sprake is van een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst worden er geen separate leges in rekening gebracht. Enkel voor de RO-procedure worden geen leges in rekening gebracht, voor overige omgevingsvergunningplichtige activiteiten (zoals bouwen, slopen) wel.

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 vind u in de tarientabel behorende bij de legesverordening. U kunt deze raadplegen via www.peelenmaas.nl, leven en werken, belastingen, legesverordening / tarientabel.

Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een principeverzoek om planologische medewerking € 707,00. 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 hierboven genoemde legeskosten 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 Joost van Bree opnemen, via het klantcontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

© 2011 Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

