

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [REDACTED]
Loo 14A
5981 NP PANNINGEN

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

Contactpersoon
[REDACTED]

Datum 7 april 2025

Zaak 3155393

Document 3155884

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt principeverzoek

Bijlagen

Geachte [REDACTED]

Op 6 maart 2025 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het legaliseren van twee gastenverblijven in bestaande bebouwing en het legaliseren van illegale bebouwing op de Locatie Loo 14A, 5981 NP te Panningen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer Z2025-00001066. In deze brief leest u meer over het ingenomen principestandpunt.

Uw initiatief

Uw initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het legaliseren van twee gastenverblijven in bestaande bebouwing op de locatie Loo 14A te Panningen
- Het legaliseren van illegale bebouwing op de locatie Loo 14A, welke aangebracht is bij de schuur achteraan op het perceel
- Het legaliseren van illegale bebouwing, functioneel verbonden met de gastenverblijven en in gebruik door gasten die in de B&B verblijven.
- Het toevoegen van het bouwvlak (poolhouse met zwembad) van Loo 14 aan het perceel Loo 14A
- Het omzetten van een woonbestemming naar een bestemming voor verblijfsrecreatie
- Het aanbieden van workshops (BBQ) als aanvullende activiteit

Er kan in principe medewerking worden verleend aan de volgende onderdelen:

- Het legaliseren van twee gastenverblijven in bestaande bebouwing op de locatie Loo 14A te Panningen
- Het legaliseren van een gedeelte van de illegale bebouwing op de locatie Loo 14A, namelijk uitsluitend het gedeelte wat in gebruik is voor recreatieve doeleinden voor de gasten van de B&B
- Het toevoegen van het bouwvlak (poolhouse met zwembad) van Loo 14 aan het perceel Loo 14A
- Het omzetten van een woonbestemming naar een bestemming voor verblijfsrecreatie
- Het aanbieden van workshops (BBQ) als aanvullende activiteit

Aan dit standpunt zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
- In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen. In de aanvraag moet het aspect spuitzones nader gemotiveerd worden.

- Per kamer geldt volgens de parkeernormennota een norm van 1,0. U dient in de ruimtelijke motivering aan te tonen dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zal worden gerealiseerd.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, waarbij met name aandacht moet zijn voor het aanvaardbare verblijfsklimaat in het kader van de recreatieve functie.
- In de ruimtelijke onderbouwing dient er extra aandacht te zijn voor het aspect geluid ten opzichte van de aangrenzende woning Loo 14.
- De bebouwing is aantoonbaar functioneel verbonden met de gastenverblijven (recreatie/logies) en zal uitsluitend worden gebruikt door gasten die in de B&B verblijven.
- Er wordt een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd binnen de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.
- Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd.
- Er wordt een anterieure overeenkomst met u gesloten. Hierin worden o.a. afspraken gemaakt over nadeelcompensatie, het kostenverhaal en de financiële bijdragen.
- Workshops zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit binnen de bestemming recreatie. Deelname is uitsluitend voor gasten die in de B&B verblijven.

Er kan geen medewerking worden verleend voor de legalisatie van de illegale bebouwing aangrenzend aan de schuur op de agrarische bestemming. Deze bebouwing zal moeten worden verwijderd.

Kort gezegd, is de reden hiervoor dat de bebouwing zonder vergunning is gebouwd. Daarnaast ligt deze in een bestemming zonder bouwmogelijkheden ('Agrarisch') en overschrijdt de totale hoeveelheid aan bebouwing op uw perceel de oppervlakte die we beleidsmatig als toelaatbaar zien. Tot slot wordt de bebouwing niet gebruikt ten behoeve van de recreatieve activiteiten, maar voor opslag.

Voor de motivering van dit principestandpunt en meer informatie over bovenstaande voorwaarden wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze brief. Hierin leest u meer over het geldende beleid en de afwegingen die zijn gemaakt.

Dit principestandpunt is geldig tot 1 jaar na verzenddatum. Door de handhavingprocedure moet u zo snel mogelijk een volledige en ontvankelijke aanvraag hebben ingediend, zodat sprake is van concreet zich op legalisatie. Deze aanvraag moet u in ieder geval uiterlijk binnen zes weken hebben ingediend na de verzending van de beslissing op uw bezwaarschrift tegen de last onder dwangsom (zie hieronder).

Handhaving

Ons college heeft een last onder dwangsom aan u opgelegd wegens illegale bebouwing en het strijdig gebruik van de gastenverblijven op de locatie Loo 14A in Panningen. U heeft daartegen bezwaar gemaakt. In verband met het onderzoeken naar legalisatiemogelijkheden is besloten om de begunstigingstermijn in de last en de beslistermijn op uw bezwaarschrift aan te houden tot duidelijk is wat wel en niet kan worden gelegaliseerd. Met deze reactie op uw principeverzoek heeft u daar een antwoord op gekregen. U moet vervolgens zo snel mogelijk een (ontvankelijke) aanvraag voor een omgevingsplanwijziging (TAM-IMRO) indienen voor het legaliseren van het gebruik van de gastenverblijven en illegale bebouwing die functioneel en noodzakelijk is voor de gastenverblijven. De illegale bebouwing aangrenzend aan de schuur op de agrarische bestemming op het perceel HDN01, sectie V, perceelnummer 212 dient u te verwijderen. Ons college zal binnenkort een beslissing nemen op uw bezwaarschrift. U heeft na de verzending van die beslissing nog 6 weken de tijd om te voldoen aan de last.

Met het oog op uw plan, het aanpassen van het bouwvlak wat u van de burens heeft aangekocht, is het noodzakelijk om de onderliggende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan te wijzigen. Dit is alleen mogelijk met een wijziging van het omgevingsplan. Op dit moment verwerken wij plannen door middel van de *Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM)*. In het kort betekent dit dat we plannen via de 'oude' systematiek verwerken en publiceren. Wel dient er aan de nieuwe regelgeving voldaan te worden.

Houd er rekening mee dat de TAM een tijdelijk middel is op basis waarvan plannen kunnen worden gepubliceerd. De maatregel loopt af op 1 januari 2026. Plannen moeten voor deze datum als ontwerp ter inzage gelegd worden. Om enige zekerheid te kunnen bieden over het tijdspad van uw plan verzoeken wij u om de plannen een 6 maanden voor afloop van de TAM in te

dienen. Plannen die later worden ingediend worden (op dit moment) niet onder de TAM in behandeling genomen. Dit gelet op het feit dat de kans groot is dat deze plannen niet tijdig als ontwerp ter inzage gelegd kunnen worden. Neemt u contact met ons op zodra u de procedure wilt starten. Wij kijken dan samen met u en uw adviseur naar de verdere procedure.

Ruimtelijke motivering

Om medewerking te verlenen aan uw plan dient u een ruimtelijke motivering op te stellen. Met deze motivering wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op dit moment hebben we de eerste versie van het handboek voor het opstellen van deze ruimtelijke motivering beschikbaar. Dit handboek gaat in op de structuur en inhoud van de motivering, waarbij een aantal standaard teksten is opgenomen. Neemt u contact met ons op zodra u de procedure wilt starten. Wij delen dan de meest recente versie van het handboek met u en uw adviseur.

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 gewenst 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 een besluit willen ontvangen waartegen u bezwaar kunt indienen, dan dient u een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning of een wijziging van het omgevingsplan in te dienen. Wij willen hierbij opmerkingen dat er aan het weigeren van een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan kosten zijn verbonden.

Leges principeverzoek

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd. De leges voor het principeverzoek bedragen € 787,00. U ontvangt hiervan binnenkort een aparte factuur. Deze leges worden verrekend wanneer u binnen 1 jaar na datum van verzending van deze brief de aanvraag voor de wijziging omgevingsplan heeft ingediend.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Dan kunt u bellen of mailen met [REDACTED] van team Omgevingsontwikkeling: [REDACTED]@peelenmaas.nl of 077-306 66 66.

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]
Teammanager Omgevingsontwikkeling

Bijlage 1 Afwegingen

Voor de motivering van het principestandpunt en een toelichting op de voorwaarden wordt verwezen naar onderstaande afwegingen.

Omgevingsplan

Sinds de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 hebben we geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. Als gemeente hebben we nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

De locatie ligt in het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'. Verder gelden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'wetgeving zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Ook is er een bouwvlak opgenomen.

Uw initiatief is op basis van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan op deze locatie. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkings-bevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden om dit plan mogelijk te maken.

Er kan geen medewerking worden verleend voor de legalisatie van de illegale bebouwing aangrenzend aan de schuur op de agrarische bestemming. Deze bebouwing zal moeten worden verwijderd:

We zijn in de brief al kort ingegaan op de redenen die hieraan ten grondslag liggen. Wij hebben u aangegeven dat de bebouwing zonder vergunning is opgericht. Wij zien ook geen mogelijkheden om deze te legaliseren.

- De betreffende bebouwing ligt binnen een agrarische bestemming. Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing.
- Er is al sprake van een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing op het perceel. Deze oppervlakte overschrijdt de maximale oppervlakte aan bebouwing die we beleidsmatig acceptabel vinden.
- Het huidige gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Er is immers sprake van opslag en niet van recreatief gebruik.

Omgevingsvisie Peel en Maas

In de omgevingsvisie zijn de waarden en opgaven van Peel en Maas beschreven. Met de omgevingsvisie willen we bereiken dat Peel en Maas aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. We noemen dat "het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving". Dat kan door de waarden te versterken en bij te dragen aan de opgaven. We geven ruimte voor ontwikkelingen, als u bijdraagt aan de waarden en opgaven.

Het plangebied ligt in het gebied "Oude verdichte bouwlanden". Het gebied kenmerkt zich door een onregelmatige, kleinschalige verkaveling met openheid, afgewisseld door verdichting langs bebouwingslinten. Bolle akkers, gevormd door langdurige bemesting, zijn bijzondere landschapselementen die de historische ontginning weerspiegelen. Oude dorpen en bebouwingslinten worden verbonden door uitwaaiende wegenpatronen, met fraaie zichtlijnen naar kerktorens. Verspreid in het gebied liggen diverse cultuurhistorische objecten.

Door het wijzigen van de bestemming van wonen naar recreatie en het toestaan van toeristen maken we het mogelijk om het mooie landschap, de bolle akkers en de ontginningsgeschiedenis zichtbaar te maken voor toeristen.

Belangrijke waarden voor recreatie

- **Cultuurhistorische identiteit versterken:** bolle akkers en ontginningsgeschiedenis zichtbaar maken voor toeristen.
- **Contrast behouden:** Open en verdichte delen duidelijk onderscheiden voor een gevarieerd landschap.
- **Doorzichten creëren:** Uitzicht vanuit lintbebouwing naar akkers behouden.

- **Historische elementen versterken:** Oude bebouwing, laanbeplanting en erfonthuizingen behouden en versterken.
- **Groene structuren ontwikkelen:** Akkerrandenbeheer stimuleren voor een natuurlijke en aantrekkelijke omgeving.
- **Recreatieve routes uitbreiden:** Wandel- en fietspaden door oude bouwlanden aanvullen voor een compleet netwerk.

Deze elementen dragen bij aan een aantrekkelijk recreatief landschap met kansen voor agrotourisme, extensieve recreatie en een beleving van de historische landschapsstructuren.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Bij initiatieven in het buitengebied is het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas van toepassing. De locatie moet daarom landschappelijk worden ingepast. In het kwaliteitskader wordt onderscheid gemaakt tussen Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteit.

Voor uw initiatief geldt Basiskwaliteit Plus en Aanvullende kwaliteit.

Voor de Basiskwaliteit Plus betekent dit dat het gehele bouwvlak goed ingepast moet worden.

Voor de omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte "landschappelijke inpassing" dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het hele bouwvlak waar de nieuwe functie op van toepassing is.

De Aanvullende Kwaliteitsverbetering bestaat uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap. Uw locatie ligt in de gebiedstypologie oude verdichte bouwlanden.

De omvang van de inpassing bedraagt 80% van de totale bebouwde en verharde oppervlakte binnen het nieuwe functieveld (voorheen bouwvlak). Deze inpassing wordt vastgelegd in een inpassingsplan met onderhoud en beheerparagraaf. Dit plan maakt straks samen met een instandhoudingsplicht onderdeel uit van de wijziging omgevingsplan.

Kostenverhaal

Voor het in behandeling nemen van een wijziging van het omgevingsplan bent u leges verschuldigd. U vindt het legesbedrag in de tarientabel behorende bij de legesverordening. U kunt deze raadplegen via onze website (www.peelenmaas.nl).

Voor het bepalen van de uiteindelijke kosten hebben wij een concreet plan van u nodig. Daarna ontvangt u van ons een eerste inschatting van de kosten.

Nadeelcompensatie

De wijziging van het omgevingsplan maakt iets mogelijk dat eerder nog niet kon, namelijk het door u gewenste initiatief. De ontwikkeling kan financieel nadeel/schade bij anderen veroorzaken. Zoals bijvoorbeeld het minder waard worden van een 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.

Milieuzonering

Het legaliseren van het gebruik van de gastenverblijven mag niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in omliggende woningen. Woningen bevinden zich op (zeer) korte afstand van de locatie.

In de omgeving van uw initiatief liggen enkele bedrijven. Bij de verdere uitwerking van het plan moet hier rekening mee worden gehouden. In de motivering van de wijziging van het omgevingsplan zal dit ook zorgvuldig gemotiveerd moeten worden in het kader van ETFAL.

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische percelen. In de aanvraag moet het aspect spuitzones nader gemotiveerd worden.

Stikstof

Stikstofoxiden en ammoniak in de lucht komen uiteindelijk weer op de grond neer. Dit noemen we stikstofdepositie. Voor de natuur geldt dat een te hoge hoeveelheid stikstofdepositie schadelijk kan zijn. Om de Nederlandse natuur te beschermen gelden er landelijke regels om ervoor te zorgen dat er niet te veel stikstof neerdaalt. U dient bij de verdere uitwerking van de plannen aan te tonen dat u aan wet- en regelgeving omtrent stikstof voldoet.