

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Hoveniersbedrijf Bart van Mullekom
t.a.v. De heer B. van Mullekom
Marisstraat 53
5985 PR GRASHOEK

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

Datum Maandag 25 januari 2021

Contactpersoon
[REDACTED]

Zaak 1894/2020/2267171

Document 1894/2021/2338003

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

Geachte heer Van Mullekom,

Op 6 september jl. hebben wij uw verzoek ontvangen voor medewerking aan de wijziging van het gebruik van een perceel op het adres Marisstraat 40 en Marisstraat ong. Grashoek. Het verzoek heeft betrekking op de vestiging van het hoveniersbedrijf inclusief de bouw van een bedrijfswoning aan de Marisstraat 40 alsmede de bouw van een woning naast het perceel Marisstraat 53.

Bij email van 6 december 2020 is het verzoek tot het bouwen van de woningen ingetrokken.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2020/2267171.

Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in medewerking kan worden verleend aan de vestiging van het hoveniersbedrijf aan de Marisstraat 40 te Grashoek, onder voorwaarden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening en de locatie op een goede wijze wordt ingepast in het landschap. Medewerking is mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan. 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 plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas en heeft de bestemming "Maatschappelijk" met de specifieke aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing" en de functieaanduiding "zorgboerderij". Verder zijn de gebiedsaanduidingen kernrandzone en ontwikkelingszone bebouwingslinten van toepassing. Het bestemmingsplan zelf kent geen afwijkingsbepaling of afwijkingsbevoegdheid waarmee medewerking kan worden verleend aan het verzoek.

De locatie

De locatie is gelegen in het lint en de ontsluitingsweg naar de kern Grashoek. In dit lint is een verscheidenheid aan functies aanwezig bestaande uit agrarische bedrijvigheid, wonen en overige bedrijvigheid en kan derhalve gekenmerkt worden als gemengd gebied.

Het perceel betreft een voormalige agrarische locatie die middels een projectbesluit in 2011 is gewijzigd in een maatschappelijke bestemming.

Structuurvisie buitengebied

In het structuurplan buitengebied, onderdeel van de structuurvisie, zijn de hergebruiksmogelijkheden benoemd van voormalige agrarische bebouwing. Binnen de linten zijn op grond van deze visie onder meer agrarisch verwante bedrijven toegelaten mits wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

1. Het hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa
2. Er geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeer aantrekkende werking
3. in het bedrijfsplan is opgenomen dat overtollige bebouwing wordt gesloopt

Het verzoek is niet geheel in overeenstemming met de visie omdat buitenopslag plaatsvindt van materialen van het hoveniersbedrijf. In samenspraak met u zal bekeken worden waar de opslag kan plaatsvinden en tot welke omvang.

Kaderstelling thema's Ruimte en Economie

Door de gemeenteraad van Peel en Maas zijn diverse kaderstellingen vastgesteld waaronder de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie. In deze kaderstelling is onder meer vermeld dat wordt gestuurd op hergebruik van bestaande bebouwing hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging. Daarnaast worden initiatieven gefaciliteerd die een positieve bijdrage leveren aan het verminderen van leegstand en daarmee aan de vitaliteit van de kernen en met behoud van ruimtelijke kwaliteiten en aandacht voor aspecten als veiligheid en milieu.

VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering

Door de verenging van Nederlandse gemeenten is de zogenaamde VNG-richtlijn opgesteld. Deze richtlijn geeft afstandsnormen weer tussen gevoelige functies zoals wonen enerzijds en bedrijfsmatige activiteiten met een ruimtelijke uitstraling anderzijds.

Voor hoveniers bedrijven met een oppervlakte van meer dan 500 m² dient in een gemengd gebied een afstand tot gevoelige functies te worden aangehouden van 10 meter voor het aspect geur en 30 meter voor het aspect geluid. Gelet op de ligging van het perceel, direct grenzend aan de woonbestemming aan de noordzijde, kan niet worden voldaan aan deze afstanden. Bij de opstelling van het bestemmingsplan voor de gevraagde functie zal daarom gemotiveerd moeten worden dat desondanks sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in de omgeving.

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 [REDACTED] [REDACTED]
via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66 of via

[REDACTED].

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]
Teammanager Omgevingsontwikkeling

Deze brief is digitaal gemaakt. Daarom staat er geen handtekening onder de brief. Tijdens de coronacrisis versturen wij de brieven digitaal. Als u toch liever de brief per post ontvangt zorgen wij daarvoor. Neem dan binnen één week contact op met de contactpersoon die op de brief staat via 077 306 66 66.

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.

Vervolprocedure

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 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 [REDACTED] opnemen, via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer 077 306 66 66.

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