

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde Van Dun en Van Gerwen BV
t.a.v. [REDACTED]
Heijtmorgen 10
5375 AN REEK

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

Datum maandag 26 oktober 2020

Contactpersoon
[REDACTED]

Zaak 1894/2020/2258538

Document 1894/2020/2278348

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek

Bijlage(n)

Geachte [REDACTED],

Op 6 april 2020 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor de realisering van een paardenhouderij op de locatie Langstraat 18 in Meijel. Het verzoek had concreet betrekking op het omvormen van een nertsenbedrijf naar een paardenhouderij. Naar aanleiding van dit principestandpunt is initiatiefnemer op zoek gegaan naar een potentiële koper. Deze is inmiddels gevonden. Naar aanleiding van de gesprekken die er hebben plaatsgevonden met de potentiële koper en de gemeente is de wens naar voren gekomen om een paardenhouderij te realiseren met een bouwvlak groter dan de referentiemaat van 1,5 hectare, namelijk 2 hectare. Om die reden heeft u nu een nieuw principeverzoek bij ons ingediend.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2020/2258538. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

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

- Er aangetoond wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd ten opzichte van de omgeving;
- De uitvoerbaarheid van het plan geborgd is;
- Het plan tevens uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming;
- Voldaan wordt aan het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas;
- Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de 'Beleidsregel verblijfsfunctie ruiters, groots en stagiairs bij paardenhouderijen';
- Een anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin de ontwikkeling wordt vastgelegd, alsmede een regeling voor de ambtelijke kosten en kosten voor planschade.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. 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 Langstraat 18 in Meijel is gelegen in het bestemmingsplan '1e reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas'. De locatie kent de enkelbestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' met een bouwvlak van circa 2 hectare en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens kent de locatie de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', reconstructiewetzone – verwevingsgebied en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5 gv'. Tevens kent de locatie een bouwvlak van ongeveer 2 hectare ten behoeve van een intensieve veehouderij.

Uw plannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de locatie de bestemming 'Agrarisch - Intensieve veehouderij' kent. Om een paardenhouderij mogelijk te maken is het nodig om het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'. Tevens verzoekt u ons om een bouwvlak op maat te maken dat groter is dan 1,5 hectare. Om die reden is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen op basis van een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Beleidsafweging

Met name door de komst van Park de Peelbergen is er een toename van het aantal paardenhouderijen zichtbaar. Het betreft een nieuwe agrarische drager voor het buitengebied, welke indien gekoppeld aan leegstand, een bijdrage kan leveren aan de instandhouding van de leefbaarheid van het buitengebied. Onderhavige locatie is tot voor kort geëxploiteerd als nertsenhouderij. Gelet op de huidige wet- en regelgeving en de ontwikkelingen op het gebied van nertsenhouderijen dient er gekeken te worden naar een eventuele vervolgfunctie. De verwachting is dat er weinig behoefte is aan andersoortige (intensieve) veehouderijen. Wel is er een toenemende vraag zichtbaar naar locaties voor een paardenhouderij. De omgeving van onderhavige locatie kenmerkt zich door een agrarisch gebied met diverse agrarische functies. Een paardenhouderij past binnen deze omgeving. Daarnaast wordt met de voorgenomen functiewijziging een passende, nieuwe en toekomstbestendige functie gecreëerd waarbij een kwaliteitsslag wordt gemaakt in het buitengebied.

Kaderstelling Ruimte en Economie

De uitbreiding van de bestaande paardenhouderij is passend binnen de Kaderstelling Ruimte en Economie. Op basis van programmadoel 3, bedrijvigheid in balans met de omgeving, hebben we oog voor de transitie van het landelijk gebied. De ontwikkeling van uw paardenhouderij, waarbij u een intensieve veehouderij saneert is daar een goed voorbeeld van. Anderzijds hebben we ook oog voor de balans tussen economische en ruimtelijke waarden.

Uitvoerbaarheid

Bij het eerder ingediende principeverzoek was de toekomstige exploitant nog niet bekend. Inmiddels hebben er gesprekken plaatsgevonden met de potentiële koper. Deze gesprekken hebben geresulteerd in het voorliggende principeverzoek. Bij de uitwerking van de plannen is het van belang dat de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond kan worden en dat de afspraken met de potentiële koper verder worden uitgewerkt. Tevens dient daarbij aandacht te worden besteed aan het bedrijfsontwikkelplan van deze ondernemer op deze locatie.

Ten aanzien van de Wet natuurbescherming wordt in het principeverzoek aangegeven dat er mogelijkheden worden gezien om te salderen met de bestaande rechten van de nertsenhouderij. U dient daarvoor een vergunning aan te vragen bij de provincie op grond van de Wet natuurbescherming. Voorwaarde voor medewerking aan dit plan is dat het plan uitvoerbaar is op grond van deze wet. Dit dient aangetoond te worden bij de aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

Ten behoeve van de uitbreiding van de paardenhouderij dient voldaan te worden aan het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Op basis hiervan dient een bijdrage te worden geleverd aan de omgevingskwaliteit. Hiertoe dient een plan te worden opgesteld dat zal worden voorgelegd aan de kwaliteitscommissie.

Beleidsregel verblijfsfunctie ruiters, grooms en stagiairs bij paardenhouderijen

Op 20 januari 2020 heeft ons college de 'Beleidsregel verblijfsfunctie ruiters, grooms en stagiairs bij paardenhouderijen' vastgesteld. In het principeverzoek geeft u aan dat mogelijk een noodzaak is voor de huisvesting van ruiters/grooms. Wij de verdere uitwerking van de plannen dient dit nader gemotiveerd te worden op basis van een bedrijfsontwikkelplan. U dient daarnaast te voldoen aan de voorwaarden uit de bovengenoemde beleidsregel.

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.

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 vervolprocedure 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] 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

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

© oktober '20. Gemeente Peel en Maas. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.