

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde

Breetse Peelweg 11
5993 NC MAASBREE

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

Datum maandag 23 januari 2023

Contactpersoon

Zaak 1894/2022/2584631

Document 1894/2023/2697420

Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte

Op 13 juni 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het legaliseren van de huidige activiteiten op de locatie Breetse Peelweg 11 te Maasbree. Het verzoek betreft concreet het omzetten van de huidige bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' in de bestemming 'Wonen' met daarbij de mogelijkheid om in de voormalige bedrijfsgebouwen caravans te stallen en opslag te hebben voor derden. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2022/2584631. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

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

- Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd;
- Omliggende bedrijven in de omgeving niet worden belemmerd;
- De locatie landschappelijk wordt ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied;
- Er aangetoond wordt dat de aanwezige opslag voor derden / opslag caravans ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- Er aangetoond wordt dat het houden van paarden hobbymatig plaatsvindt;
- De bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de stalling en opslag als zodanig wordt aangeduid in het op te stellen bestemmingsplan;
- Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het bouwvlak wordt verkleind;
- Er een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingsplan danwel omgevingsplan. De daadwerkelijke procedure om het initiatief mogelijk te maken is afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierover leest u in deze brief meer.

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 Breetse Peelweg 11 in Maasbree kent ter plaatse de beheersverordening buitengebied 'Klavertje 4'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4'. De locatie is verder gelegen in het agrarisch landschap en kent een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid. Wonen op deze locatie zonder dat

een agrarisch grondgebonden bedrijf wordt geëxploiteerd is niet toegestaan. Tevens is het niet toegestaan de bedrijfsgebouwen te gebruiken voor opslag voor derden en/of stalling van caravans. Om dit mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beleidsmatige afweging

Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch grondgebonden' naar de bestemming 'Wonen' met een aanduiding voor opslag / caravanstalling past binnen het gemeentelijk beleid. Hier zijn enkele voorwaarden aan verbonden:

- *Sloop van overtollige bebouwing*
Indien sprake is van overtollige bedrijfsbebouwing dan dient deze gesloopt te worden. In uw principeverzoek heeft u al aangegeven dat de bedrijfsbebouwing ingezet wordt voor stalling / opslag en het hobbymatig houden van dieren. Gelet op het feit dat het om een relatief beperkte omvang gaat van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zien wij geen aanleiding om (een deel van) de voormalige bedrijfsbebouwing te laten slopen.
- *Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden (10% van de oppervlakte van het bouwvlak 'Wonen' dient ingepast te worden).*
Bij de in te dienen stukken voor het bestemmingsplan moet een inpassingsplan inclusief onderhouds- en beheersplan aangeleverd worden.
- *Het gedeelte van de bestemming 'Agrarisch grondgebonden' dat niet de bestemming 'Wonen' krijgt, wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'.*
Op een gedeelte van het bouwvlak is momenteel geen bebouwing aanwezig. Het bouwvlak moet derhalve verkleind worden conform de feitelijke situatie. Het resterende deel krijgt dan de bestemming 'Agrarisch'.

In de structuurvisie Peel en Maas is opgenomen dat een wijziging naar de bestemming 'Wonen' mogelijk is mits er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet belemmerd worden. In dat kader wordt expliciet aandacht gevraagd voor het agrarisch grondgebonden bedrijf op de locatie Breetse Peelweg 12 in Maasbree. Daarnaast dient de caravanstalling en de opslagfunctie geen nadelige invloed op te leveren voor de omgeving. Dit dient gemotiveerd worden in het aan te leveren bestemmingsplan.

Kaderstelling ruimte en economie

In de kaderstelling ruimte en economie zijn uitvoeringsafspraken opgenomen zoals:

"We benutten bestaande bebouwing en sturen op hergebruik boven uitbreiding en nieuwvestiging en daar waar dit niet mogelijk is wordt er zorg gedragen voor hetgeen achterblijft". In dit geval wordt bestaande bebouwing hergebruikt voor een vorm van stalling en opslag die niet per definitie op het bedrijventerrein thuishoort.

Ook is in de kaderstelling de uitvoeringsafpraak "we hebben oog voor transitie in het landelijk gebied" opgenomen. Als gevolg van schaalvergroting stoppen veel andere (kleinere) agrarische bedrijven. Dat is in dit geval ook aan de orde. Een agrarisch bedrijf stopt in het buitengebied en met de nieuwe functie krijgt deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een passende vervolgfunctie.

Bodem

Bij een definitieve ruimtelijke procedure voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-grondgebonden' naar Wonen dient er in ieder geval een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien er geen verdachte deellocaties naar voren komen, kan hiermee volstaan worden. Mochten er wel verdachte deellocaties naar voren komen, dan dient er ter plaatse mogelijk aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

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 € 738,00. 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 omgevingsvergunning heeft ingediend.

Inwerkingtreding Omgevingswet en gevolgen voor aanvragen

Zoals het er nu uit ziet, treedt de Omgevingswet op 1 juli 2023 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.

In behandeling nemen van plannen

Voor de goede orde: een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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 van belang dat er een volledig conceptplan wordt ingediend. Hier moeten dus alle relevante onderzoeken en motiveringen bij zijn gevoegd.

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 zeer groot dat dit bestemmingsplan niet meer voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet gepubliceerd kan worden, omdat er een wettelijk proces voorafgaat aan het publiceren van een ontwerp bestemmingsplan. Daardoor kan uw bestemmingsplan niet meer onder de huidige wetten en regels behandeld worden en moet het plan alsnog omgebouwd worden naar een omgevingsplan. Dit kan leiden tot extra kosten en vertraging in de afhandeling.

Wat als de Omgevingswet toch niet op 1 juli 2023 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.

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 [REDACTED] via het klantencontactcentrum, bereikbaar op telefoonnummer [REDACTED] of via [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]
Teammanager Omgevingsontwikkeling