gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [redacted]

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

Contactpersoon [redacted]

Datum maandag 21 juni 2021

Zaak 1894/2020/2286540
Document 1894/2021/2407733
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer / mevrouw,

Op 23 oktober 2020 hebben wij van [redacted] een principeverzoek ontvangen. Het verzoek betreft het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woning op de locatie Heufkesweg/Vieruitersten te Meijel (perceel, kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 1824) en het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' op de locatie Heufkesweg 33 in Meijel (perceel, kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 1823).

Daarbij heeft u met de eigenaren van de locatie Heufkesweg 24 in Meijel afspraken gemaakt over de sanering van de bedrijfsbebouwing en de beëindiging van de intensieve veehouderij. De bestemming van deze locatie wordt gewijzigd van de bestemming 'Agrarisch – Intensieve veehouderij' in de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden'.

Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2020/2286540. 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 (waarbij aandacht is voor alle relevante (milieu)aspecten en de beleidsmatige afweging van de planologische wijziging;
- Er aangetoond wordt op welke wijze voldaan wordt aan de verbrede uitleg van de 'Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties';
- De intensieve veehouderij op zowel de locatie Heufkesweg 33 als de locatie Heufkesweg 24 in Meijel wordt beëindigend en dit planologisch wordt verankerd;
- Er voldaan wordt aan het kwaliteitskader buitengebied. In dat kader dient alle overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt te worden binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (locatie Heufkesweg 33 als ook de locatie Heufkesweg 24) en dienen de beide locaties op een adequate wijze landschappelijk ingepast te worden. Tevens dient het aanwezige bouwvlak op de locatie Heufkesweg 24 verkleind te worden en dient de maximaal te bouwen bedrijfsbebouwing binnen het bestemmingsplan beperkt te worden;
- De milieuvergunning ingetrokken wordt;
- Er geldt een realiseringsverplichting voor de nieuw te bouwen woning waarbij deze woning een woonbestemming krijgt conform het bestemmingsplan '1e reparatieherziening Buitengebied Peel en Maas';
- Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten ten behoeve van deze ontwikkeling.

Medewerking is mogelijk middels een zogenaamde 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 c.q. bestemmingsplan moet hebben ingediend. Hou verder rekening met wijzigingen als gevolg van de invoering van de Omgevingswet.

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

Afwegingen

Bestemmingsplan
De locatie Heufkesweg 33 in Meijel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.
In het bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming "Agrarisch – Intensieve veehouderij", de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5" en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone-verwevingsgebied" en "wro-zone-wijzigingsgebied 2 ko". Tevens is er een bouwvlak aangeduid waarbinnen de huidige bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning geprojecteerd zijn.

De locatie Heufkesweg 24 in Meijel is eveneens gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De locatie kent ook de enkelbestemming "Agrarisch – intensieve veehouderij". Verder kent de locatie gedeeltelijk de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5".

U bent voornemens om een nieuwe woning te realiseren op de locatie Heufkesweg/Vieruitersten te Meijel (perceel, kadastraal bekend als gemeente Meijel, sectie F, nummer 1824). Om dit mogelijk te maken bent u voornemens om de bestemming "Agrarisch – Intensieve veehouderij" op de locatie Heufkesweg 33 om te zetten in de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch". Overtollige bebouwing wordt daarbij gesloopt. Teves heeft u afspraken gemaakt met de eigenaren van de locatie Heufkesweg 24 in Meijel. Op deze locatie worden de intensieve veehouderij activiteiten eveneens beëindigd en wordt ook een deel van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze locatie krijgt de bestemming "Agrarisch – Grondgebonden".

Kaderstelling Ruimte en Economie
In onze kaderstelling Ruimte en Economie hebben we opgenomen dat we oog hebben voor de transitie van het landelijk gebied. Stoppende intensieve veehouderijen maken daar onderdeel van uit. Daarnaast werken we aan een woningvoorraad die duurzaam in balans is. Daarbij kijken we naar de juiste woning op de juiste plek.

Met onderhavige ontwikkeling worden twee intensieve veehouderijen beëindigd, hetgeen en kwaliteitsverbetering oplevert voor de omgeving. Daarnaast wordt een woning toegevoegd die gelet op het feit dat sprake is van een win-win situatie passend is.

Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties
In 2013 heeft de gemeente de Beleidsregel woningbouwverzoeken win-win situaties vastgesteld. In de basis geldt dat er geen nieuwe woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In deze beleidsregel is echter een uitzondering gemaakt voor zogenaamde 'win-win' situaties. Van een 'win-win' situatie is sprake in de volgende situatie:

Agrarische bedrijvigheid, waarbij sprake is van:
- *Een intensieve veehouderij;*
  Er is sprake van een (stoppende) intensieve veehouderij.
- *Een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer met een geldende omgevingsvergunning;*
  Aan deze voorwaarde wordt eveneens voldaan.
- *Ligging in de kernrandzone;*
  De locatie Heufkesweg 33 is gelegen op een afstand van circa 250 meter van de kenrandzone en op een afstand van 650 meter van de kern van Meijel. Daarmee is geen sprake van ligging in de kernrandzone maar wel van ligging in de nabijheid van de kernrandzone.

- *Maatschappelijk belang dat verder gaat dan het economisch belang van de aanvrager;*
  In onderhavige situatie worden niet één maar twee intensieve veehouderijen beëindigd hetgeen een kwaliteitswinst oplevert voor de omgeving. Een omgeving die zich in de directe nabijheid veelal al kenmerk door burgerwoningen. Daarbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt waardoor eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.
- *Verbetering van het woon- en leefklimaat van de kernen*
  Door de sanering van twee intensieve veehouderijen wordt het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd.
- *Het opheffen van hindercirkels als gevolg van het intrekken van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'milieu'.*
  De milieucirkels die nodig zijn ten behoeve van het exploiteren van een intensieve veehouderij worden beëindigd met de beëindiging van de intensieve veehouderijen.

In de definitieve aanvraag voor de wijziging van het bestemmingsplan dienen bovengenoemde punten nader onderbouwd te worden. Daarbij wordt specifiek gevraagd om aandacht te hebben voor de motivering van de ligging net buiten de kernrandzone, het maatschappelijk belang en de verbetering van het woon- en leefklimaat van de kernen. Deze onderdelen moeten een duidelijke plek krijgen in de motivering van de bestemmingsplanwijziging. Op het moment dat deze motivering onvoldoende is kan alsnog besloten worden om de bestemming niet te wijzigen.

Kwaliteitskader Buitengebied
Om de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk te maken dient voldaan te worden aan het Kwaliteitskader Buitengebied. In dat kader dient in ieder geval 10% van het bouwvak van de locaties Heufkesweg 33, Heufkesweg 24 en de locatie van de nieuw te bouwen woning landschappelijk ingepast te worden. Tevens moeten de aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Realiseringsverplichting
Wij vinden het van belang dat bouwtitels in bestemmingsplannen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Om die reden koppelen wij een realiseringsverplichting aan het bouwen van de 'win-win' woning. Om die reden willen wij gebruik maken van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid om na 2 jaar vanaf het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de onbenutte bouwmogelijkheid te laten vervallen. Tevens moet binnen 1 jaar nadat de planologische regeling onherroepelijk is geworden, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen worden ingediend. Vervolgens moet binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, een start zijn gemaakt met de realisatie van de bouw. De beleidsregel "Uitvoeringsregels intrekken omgevingsvergunningen bouwen, slopen en aanleggen 2017" blijft onverkort van toepassing.

Anterieure overeenkomst
Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling stellen wij tevens als voorwaarde dat er een anterieure overeenkomst gesloten wordt. In deze overeenkomst leggen wij onder andere afspraken vast over de sloop van bebouwing, de realisering van de woning, de bijdrage in de ambtelijke kosten en het verhaal van planschade.

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 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 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] 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 vind 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 1 jaar 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.

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