

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde 
De Brentjes 81A
5984 NW KONINGSLUST

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

Contactpersoon 

Datum 6 augustus 2024

Zaak Z2024-00000629

Document D2024-00012855

Uw kenmerk

Onderwerp Brief standpunt principeverzoek

Bijlagen

Geachte 

Op 26 februari 2024 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden' naar de functie 'Wonen' op de adressen De Brentjes 81, 81a en 85 te Koningslust. Op 23 mei 2024 hebben we een aangepaste versie van het principeverzoek ontvangen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer Z2024-00000629. In deze brief leest u meer over het ingenomen principestandpunt.

Uw initiatief

Uw initiatief bestaat uit de volgende onderdelen:

- Omzetten van de huidige bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' naar 'Wonen'
- De (bedrijfs-)woningen van De Brentjes 81 en 85 omzetten naar twee burgerwoningen
- De huidige mantelzorgwoning op De Brentjes 81A omzetten in een volwaardige burgerwoning
- Een losstaand bijgebouw realiseren op De Brentjes 81A
- Een schuilgelegenheid van 40 m² op het perceel HDN01-U-34
- Een overkapping van 12,5 * 9 meter realiseren ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op De Brentjes 85

Er kan in principe medewerking worden verleend voor de onderdelen a t/m e

Aan dit standpunt zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
- er is sprake van een goed woon- en leefklimaat
- er wordt een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd binnen de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas
- er wordt aangetoond dat het houden van paarden hobbymatig plaats vindt
- het gebouw dat is gelegen op perceel HDN01-U-34 dient binnen een periode van maximaal 10 jaar te worden gesloopt. Dit dient in het plan te worden geborgd door middel van een voorwaardelijke sloopverplichting
- het perceel HDN01-U-34 krijgt een agrarische functie
- de aanduiding 'relatie', zoals opgenomen in het vigerende omgevingsplan, komt te vervallen
- er wordt een omgevingsdialoog gevoerd
- het persoonsgebonden overgangsrecht dat van kracht is op De Brentjes 85 wordt ook in het gewijzigde Omgevingsplan opgenomen

- de stalling van landbouwmachines uitsluitend inpandig gestald mogen worden, conform artikel 58.4 van het vigerende tijdelijke Omgevingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'
- de mestopslag vindt op ten minste 50 meter van de woningen plaats
- er een anterieure overeenkomst met u wordt gesloten. Hierin worden onder andere afspraken gemaakt over nadeelcompensatie, het kostenverhaal, de voorwaardelijke sloopverplichting en de financiële bijdragen

Er kan in principe geen medewerking worden verleend voor onderdeel f

Het toevoegen van een overkapping ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op De Brentjes 85 is niet passend binnen de gewenste woonfunctie. Voor de bedrijfsmatige activiteiten gelden de regels die zijn opgenomen in de functieaanduiding – specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht 1 voor De Brentjes 85.

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, waarbinnen u een volledige en ontvankelijke aanvraag moet hebben ingediend.

Voor de realisatie van uw initiatief is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Met het oog op uw plan 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 op dit moment af op 1 januari 2026. Plannen moeten voor deze datum als ontwerp ter inzage gelegd worden. Om enige zekerheid te kunnen bieden over het tijdsplan 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 hoe we het vervolg gaan insteken.

Ruimtelijke motivering

Om medewerking te verlenen aan uw plan dient u een ruimtelijke motivering te laten opstellen. Met deze motivering wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op dit moment zijn we bezig met het opstellen van een handboek voor het opstellen van deze ruimtelijke motivering. Dit handboek zal ingaan op de structuur en inhoud van de motivering. 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.

Leges principeverzoek

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd. De leges voor het principeverzoek bedragen € 775,00. 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] 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 'buitengebied Peel en Maas'. Dit plan maakt van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. De locatie is verder gelegen in de gebiedsaanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten'. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid. Wonen op deze locatie zonder dat een agrarisch grondgebonden bedrijf wordt geëxploiteerd is niet toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht 1' geldt dat voor het gebruik van de loods van 120 m² voor bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van reparatie van landbouwmachines zijn toegestaan, met dien verstande dat deze activiteiten maximaal 2 uur per dag mogen worden uitgeoefend door [REDACTED] wonende aan de Brentjes 85. Zodra het gebruik wordt beëindigd, is gebruik als voor bedrijfsmatige activiteiten ter plekke van deze functieaanduiding niet meer toegestaan. Deze functieaanduiding dient te worden aangepast naar: 'specifieke vorm van agrarisch- persoonsgebonden overgangsrecht 1'.

In het vigerende omgevingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, onder voorwaarden, de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' met een bouwvlak en de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat alleen een logisch perceel rond de (voormalige bedrijfs-) woning mag worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' en het overige de bestemming 'Agrarisch' krijgt voor de resterende grond. Deze voormalige wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 56.5 van het vigerende bestemmingsplan.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid formeel geen juridische status meer heeft. Het is niet mogelijk om een wijzigingsplan op te stellen voor het beoogde initiatief. De beleidsmatige afweging ten aanzien van het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Grondgebonden' naar de functie 'Wonen' blijft ongewijzigd. Om medewerking te kunnen verlenen moet het plan voldoen aan de gestelde voorwaarden. Het gaat onder andere over de volgende voorwaarden:

- Aantonen dat het huidige gebruik als agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- In voldoende mate wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
 1. Het woon- en leefklimaat;
 2. De milieusituatie;
 3. De bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. Gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Uw initiatief is op basis van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan op deze locatie.

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.

Met het planologisch omzetten van de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt er voorzien in een toekomstbestendige invulling aan De Brentjes 81 (na splitsing ook 81A) en 85. Hiermee wordt er bijgedragen aan het uitgangspunt 'goed wonen voor iedereen'. Vanwege de transitie in het buitengebied kan wonen ook een oplossing zijn voor het behoud van een vitaal leefbaar buitengebied mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een woonfunctie is dan ook een passende vervolgfunctie voor deze adressen.

Kaderstelling ruimte en economie

In deze kaderstelling wordt onderkend dat enerzijds door schaalvergroting en anderzijds vanwege het groot aantal stoppende agrarische bedrijven, een aantal locaties hun functie verliezen en deze locaties een nieuwe geschikte functie dienen te krijgen. Uw verzoek is daar een passend voorbeeld van. De huidige agrarische bebouwing is niet meer geschikt om er een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen. Vanwege de transitie in het buitengebied kan wonen een passende oplossing zijn voor het behoud van een vitaal leefbaar buitengebied, mits er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoogde wijziging voorziet in een passende nieuwe functie voor deze, niet toekomstbestendige, agrarische bedrijfslocatie. Of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij de wijziging van het omgevingsplan aangetoond te worden in de ruimtelijke motivering.

Uitvoeringsbeleid woning- en woonkavelsplitsing 2022

Het adres De Brentjes 81A is momenteel in gebruik als mantelzorgwoning. Planologisch is burgerbewoning op deze locatie niet toegestaan. Middels de wijziging van het Omgevingsplan wordt beoogd om deze planologische woontitel toe te kennen.

Op 3 juli 2023 heeft u een brief ontvangen (met kenmerk 1894/2022/2639052), waarin is aangegeven dat uit een eerste analyse is gebleken dat in principe medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het uitvoeringsbeleid woning- en kavelsplitsing. Bij de indiening van de aanvraag tot herziening van het omgevingsplan moet worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. Voordat de aanvraag tot herziening van het omgevingsplan in procedure wordt gebracht, wordt met u een anterieure overeenkomst gesloten waarin de nadere afspraken met u worden vastgelegd. In deze overeenkomst zal ook de afdracht in het kader van de regeling woning- en woonkavelsplitsing worden opgenomen, waarbij over maximaal 1.000 m² de afdracht zal worden berekend.

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 gelden de categorieën '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 'kleinschalige halfopen ontginningslandschappen'.

Aanvullende kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang (hoofdstuk 3.)

Aanvullende kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- a. Versterking en verfraaiing van het landschap.
- b. Sloop.
- c. Aanleg van natuur.
- d. Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden.
- e. Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen.
- f. Extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen.
- g. Investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied. Hiermee wordt bedoeld dat de beleving van het landschap ook als kwaliteit kan worden aangemerkt.

Voor fysieke maatregelen die bij diverse typen ontwikkelingen getroffen moeten worden is een financiële norm benoemd. Bij de (planologische) toevoeging van een solitaire woning gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 100 per m² uitgeefbare kaveloppervlakte (tot max. 1.000 m²). Dit is eventueel te storten in een fonds.

Om de waarde van de te leveren basiskwaliteit (plus) te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van € 6 per m² oppervlakte "landschap". Als sloop wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een normbedrag voor sloopkosten van € 25 per m² voor bebouwing.

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.

Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen

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

Daarnaast zijn er bij bepaalde initiatieven financiële bijdragen van toepassing. Wij zijn verplicht om de begeleidingskosten voor de planologische procedure bij u in rekening te brengen. Dit noemen wij kostenverhaal. Daarnaast zijn er bij bepaalde initiatieven financiële bijdragen van toepassing. Meer informatie over de kostenbijdragen vindt u op onze website. Voor het verhalen van de kosten sluiten wij een anterieure overeenkomst met u. Pas nadat de overeenkomst is ondertekend nemen we uw aanvraag wijziging omgevingsplan in behandeling.

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 woning. 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. De overeenkomst zal onderdeel zijn van de te sluiten anterieure overeenkomst.

Sloop overtollige bedrijfsbebouwing

Indien sprake is van overtollige bedrijfsbebouwing dan dient deze gesloopt te worden. In uw principeverzoek heeft u al aangegeven dat u voornemens bent het gebouw dat is gelegen op perceel HDN01-U-34 binnen een periode van maximaal 10 jaar te slopen. De sloop van dit bijgebouw past binnen de voorwaarde om overtollige bebouwing te slopen.

Schuilgelegenheid

Op perceel HDN01-U-34 wenst u op termijn een schuilgelegenheid te realiseren. Hiervoor kunt u afwijken van de bouwregels, als wordt voldaan aan de voorwaarden die in artikel 3.3.1 van het (tijdelijke) omgevingsplan Buitengebied Peel en Maas worden gesteld. Hierbij moet onder andere worden aangetoond dat er een noodzaak van de schuilgelegenheid is uit het oogpunt van dierenwelzijn, de schuilgelegenheid inasbaar is ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden en dat de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd aansluitend aan het aangrenzende bouwvlak, dan wel zoveel mogelijk geclusterd bij de bestaande bebouwing of aan de randen van het perceel.

Houden van paarden

Het houden van paarden is onder de functie 'Wonen' enkel mogelijk als er sprake is van een hobbymatig karakter. Dit dient in de ruimtelijke motivering nader te worden uitgewerkt. Dit kan door een toelichting te geven over het aantal paarden, de huisvesting van paarden en de beoogde activiteiten. In paragraaf 22.3.6.2 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Peel en Maas zijn regels opgesteld met betrekking tot geur voor het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf. Het toepassingsbereik van deze paragraaf geldt vanaf het houden van meer dan 5 paarden. Dit kan worden gezien als de grens voor het wel/niet hobbymatig houden van paarden.

Mestopslag

In de 'Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Peel en Maas 2024' zijn in artikel 4:13a regels opgenomen voor de opslag van vaste mest. Voor de opslag van vaste mest geldt dat het in elk geval op ten minste 50 meter van een woning dient plaats te vinden. Een andere manier van opslag is verboden.