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 Dinsdag 25 april 2023

Zaak 1894/2022/2599753
Document 1894/2023/2715892
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte heer [redacted],

Op 6 juli 2022 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het slopen en herbouwen van de bedrijfswoning op het adres Veldsehuizen 39 te Maasbree. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2599753. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt
Uit analyse is gebleken dat medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat:
- Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (m.n. wegverkeerslawaai);
- Dat u voldoet aan de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas;
- Dat u kunt aantonen dat er sprake is van een agrarisch bedrijf van voldoende (bedrijfsmatige) omvang.

Medewerking is mogelijk middels een reguliere omgevingsvergunning of met een uitgebreide procedure (uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging). De procedure om het initiatief mogelijk te maken is afhankelijk van de omvang van de woning en bijbehorende bouwwerken. De procedure is daarnaast 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

<u>Gewijzigde situatie sinds indiening principeverzoek</u>
Aanvankelijk was bij de indiening van uw plannen sprake van een omschakeling van de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden” naar “Wonen”. Dit werd bevestigd in de aanvullende toelichting die wij 6 september 2022 ontvingen van uw toenmalige adviseur [redacted] en in het gesprek dat plaatsvond op 14 november 2022. Tenslotte kwam er geen correctie op de terugkoppeling op dit gesprek (verzonden 17 november 2022), waarin deze omschakeling ook als uitgangspunt werd genomen.

Bij het gesprek op 15 februari 2023 dat plaatsvond met u en uw nieuwe adviseur [redacted] (Aelmans) bleek de situatie te zijn gewijzigd. Het plan voorziet nu niet in een wijziging van de bestemming, maar enkel in het slopen en herbouwen van de bedrijfswoning, waarbij het agrarisch bedrijf wordt voortgezet. Dat het bedrijf wordt voortgezet blijkt uit de in januari 2023 afgegeven melding

Activiteitenbesluit (zaaknummer 1894/2023/2693957). Tevens heeft u een inschrijving van uw agrarisch bedrijf bij de Kamer van Koophandel overgelegd.

Samenvatting afwegingen

Samengevat komt de conclusie op het volgende neer. Uw plan is niet rechtstreeks mogelijk. We kunnen medewerking verlenen aan uw verzoek voor het slopen van de bestaande bedrijfswoning en de nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning. De wijze waarop deze medewerking kan worden verleend, hangt af van de omvang van de nieuw te bouwen bedrijfswoning in samenhang met de te behouden bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning.

Als de inhoud van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken (dus niet de agrarische bebouwing) onder de 1.600m³ blijft, willen we medewerking middels een omgevingsvergunning voor een 'kruimelgeval'. Als dat voor u niet past, kunnen we ook medewerking verlenen voor een grotere inhoud middels een uitgebreide procedure (uitgebreide omgevingsvergunning of wijziging van het bestemmingsplan).

Zie hieronder voor de afwegingen in meer detail. Hier kunt u bij verdere planvorming ook rekening mee houden.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Grondgebonden". Het ligt verder in het gebiedstype 'oude bouwlanden'. Op basis van het bestemmingsplan is uw plan niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt namelijk maximaal 1.000m³ dan wel maximaal de bestaande inhoud (art. 5.2.4 onder d). Het te slopen bouwwerk bestaat uit een woonhuis en enkele schuren. De schuren zijn niet functioneel verbonden met de bedrijfswoning, zoals bedoeld in art. 1.34. Bovendien blijkt uit de tekeningen bij de melding Activiteitenbesluit, dat zij onderdeel zijn van de inrichting. Daarom worden ze beschouwd als bijbehorende bouwwerken bij het agrarisch bedrijf en niet als bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning. De inhoud van de schuur kan dus niet meetellen als bestaande inhoud van de bedrijfswoning.

In een nieuw te creëren situatie (in dit geval de bouw van een nieuwe bedrijfswoning) wordt getoetst aan de geldende kaders van het bestemmingsplan. De nieuw te bouwen bedrijfswoning heeft een grotere inhoud dan 1.000m³ en is groter dan de bestaande bedrijfswoning en overschrijdt daarmee het bepaalde in art. 5.2.4 onder d. Het plan is niet rechtstreeks mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De mogelijkheid voor het eenmalig vergroten van de woning met 100 m³ (art. 55.3) volstaat niet om de woning in de voorgestelde vorm te realiseren.

Beleidsregel "Kruimelgevallen Peel en Maas 2016"

In de beleidsregel "Kruimelgevallen Peel en Maas 2016" zijn beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van planologische kruimelgevallen, zoals bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In artikel 3, lid 2 van de beleidsregel (gestoeld op artikel 4, lid 1 van Bijlage II bij het Bor) wordt een mogelijkheid benoemd tot het uitbreiden van de (bedrijfs)woning tot een totaal aan bebouwing (bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken ten dienste van de bedrijfswoning) van 1.600m³ buiten de bebouwde kom. Uw plan lijkt te kunnen voldoen aan de voorwaarden en is daarmee een wenselijke ontwikkeling. Zo is het landschappelijk inpassingsplan op grote lijnen akkoord bevonden (zie ook onder 'Landschappelijk inpassingsplan nog niet compleet'). Wel zult u moeten voldoen aan de eisen van het Kwaliteitskader, zie verder onder 'Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas'

Let er daarbij wel op dat de bestaande bijbehorende bouwwerken bij de woning ook binnen deze 1.600m³ dienen te passen; denk hierbij aan de bouwwerken die op de tekeningen werden aangeduid als 'bestaande carport', de 'bestaande tuin-/fietsenberging' en het 'overdekt terras'. Onze eerste inschatting is dat de inhoud van de nieuwe bedrijfswoning en de bestaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning samen ongeveer 1.700m³ bedraagt en zodoende deze bovengrens

overschrijdt. Sloop van bebouwing, waarbij de totale inhoud maximaal 1.600m³ wordt, kan onderdeel zijn van de vergunning(aanvraag).

Uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging ook mogelijk
Ook als de wens bestaat om naast de voorgestelde nieuwe bedrijfswoning met een omvang van ca. 1.200m³ ook de bestaande bijbehorende bebouwing te behouden en de totale inhoud daardoor groter wordt dan 1.600m³, dan kunnen we medewerking verlenen. Dit kan in dat geval middels een uitgebreide procedure (uitgebreide omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging). Wel moet u dan rekening houden met aanvullende beleidskaders. In elk geval moet u denken aan het volgende.

Duurzame invulling
In uw plan zal de bestemming “Agrarisch – Grondgebonden” worden gehandhaafd. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor ‘agrarisch bedrijfsmatig gebruik’. Dit is in het bestemmingsplan gedefinieerd als ‘het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 12 NGE’. Hoewel de NGE als norm niet meer wordt toegepast – tegenwoordig wordt agrarische bedrijfsomvang uitgedrukt in Standaard Opbrengst (SO) – is duidelijk dat er een bedrijf van enige omvang gevestigd moet zijn. Verder verdwijnen er met de sloop van de bestaande bebouwing juist bedrijfsruimtes die onderdeel zijn van de melding Activiteitenbesluit. Daarmee staat de omvang van uw bedrijf verder onder druk.

Daarom stellen we als voorwaarde dat u moet kunnen aantonen dat uw bedrijf op deze locatie van voldoende (bedrijfsmatige) omvang is en er dus sprake is van een duurzame invulling van de locatie. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een bedrijfsontwikkelplan.

Mocht niet aan te tonen zijn dat er voldoende (bedrijfsmatige) omvang is, dan zou een andere bestemming, zoals “Wonen”, wellicht een meer geschikte bestemming zijn, al zijn daar ook voorwaarden aan verbonden. In dit principestandpunt wordt de wenselijkheid van een omschakeling naar “Wonen” verder niet besproken.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas
Het Kwaliteitskader is bedoeld om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te bevorderen. Zo wordt, afhankelijk van de voorgenomen ontwikkeling en het gebiedstype, vaak een bijdrage gevraagd in ruimtelijk kwaliteit die, bijvoorbeeld fysiek gerealiseerd wordt.

Voor de uitbreiding van een (bedrijfs)woning boven de 1.000m³ aan (bedrijfs)woning en bij de woning horende bouwwerken in de ‘oude bouwlanden’ wordt een kwaliteitsverbetering gevraagd van Basiskwaliteit plus eenmaal Aanvullende Kwaliteit. De Basiskwaliteit bestaat uit een minimale inpassing t.g.v. 10% van het gehele bouwvlak. Voor de Aanvullende Kwaliteitsverbetering is bij uitbreiding van bedrijfswoningen benoemd dat er gevraagd om een fysieke maatregel op basis van een financiële norm. Bij uitbreiding van bedrijfswoningen boven 1.000m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding boven 1.000m³.

In de onderbouwing bij de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan en/of het landschappelijk inpassingsplan dient te worden onderbouwd dat uw plan voldoet aan de voorwaarden van het Kwaliteitskader.

Omgevingsaspecten
Als er sprake is van nieuwbouw van een gevoelige functie, zoals een bedrijfswoning, is in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische afweging nodig als de locatie is gelegen binnen de geluidzones van wegen. De locatie Veldsehuizen 39 is gelegen binnen de geluidzones van de Veldsehuizen, de Venloseweg en de Provincialeweg (N275). Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk, ongeacht de procedure.

Landschappelijk inpassingsplan nog niet compleet
Zoals hierboven al werd benoemd, is het landschappelijk inpassingsplan op grote lijnen akkoord. Het is een goed uitgewerkt plan. Het is echter op een aantal punten nog niet compleet.

Ten eerste dienen de soorten van alle bomen (nieuw en bestaand) en van de gemengde haag te worden vermeld. Ten tweede moet het beheerplan nog worden uitgewerkt. Hierin legt u uit hoe de beplanting wordt aangeplant en onderhouden (zowel nieuw als bestaand). Voor een landschappelijke inpassing van basiskwaliteit, voldoet het plan voor wat betreft de omvang van de inpassing.

Melding sloop
Voor de sloop van de bebouwing voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw is geen vergunning nodig. Wel moet u de sloop melden. Dit moet u minimaal 4 weken voor het begin van de werkzaamheden doen. Mogelijk moet u hiervoor een asbestinventarisatierapport laten opstellen; dit hangt af van de omvang van het aanwezige asbest. Voor meer informatie verwijs ik u naar onze website.

Nieuwe melding Activiteitenbesluit
De bestaande schuren zijn opgenomen als onderdeel van de inrichting in de in januari 2023 afgegeven melding Activiteitenbesluit. Als deze in uw plannen worden gesloopt, wijzigt uw inrichting en zult u een nieuwe of gewijzigde melding Activiteitenbesluit moeten doen.

Mantelzorg
Onderdeel van uw plannen is dat een deel van de woning (inpandig) wordt gebruikt ten behoeve van mantelzorg. Dit hebben we in dit principeverzoek niet in detail behandeld, omdat er geen omgevingsvergunning is vereist voor het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg, als gevolg van artikel 2.22 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Dit betekent dat een deel van de bedrijfswoning na realisatie mag worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg.

Let er daarbij wel op dat we bij een aanvraag voor een vergunning of bestemmingsplanwijziging zullen beoordelen of er in de nieuwbouw geen twee woningen worden gerealiseerd. Woningsplitsing is immers strijdig met het bestemmingsplan. Wij zullen geen medewerking verlenen aan een woning die wordt gesplitst of makkelijk te splitsen valt.

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.

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
De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 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.

Veranderingen bij binnenplanse omgevingsvergunning
Als u voor het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aanvraagt, dan handelen wij uw aanvraag af volgens de wetten en regels die we op dit moment nog hebben. Aan de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning verandert dan niets ten opzichte van nu. Het is daarbij wel van belang dat de aanvraag compleet is, zodat deze ook in behandeling genomen kan worden.

Als u na de datum van inwerkingtreding een omgevingsvergunning aanvraagt, dan handelen we uw aanvraag af volgens de Omgevingswet. Dat betekent dat we uw aanvraag beoordelen aan de hand van de nieuwe regels. Over het algemeen geldt dat zaken die nu met een omgevingsvergunning kunnen worden geregeld, straks onder de Omgevingswet ook vergund kunnen worden. Dit wordt dan een zogeheten ‘binnenplanse omgevingsplanactiviteit’.

We verwachten dat de vorm (digitalisering) en procedure (onder meer de omgevingsdialoog) zullen wijzigen. Neemt u daarom contact met ons op voordat u de omgevingsvergunning indient. Dan nemen we dit met u en uw adviseur door.

Veranderingen bij buitenplanse omgevingsvergunning en bestemmingsplanwijziging
Is voor uw initiatief nu een wijziging van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning op basis van de Wabo nodig, dan ziet de procedure er onder de Omgevingswet ook anders uit. U moet nadat de wet in werking is getreden, een aanvraag indienen voor wijziging van het omgevingsplan of een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (ook wel: Bopa). Niet alleen de nieuwe procedure verschilt van de huidige, maar ook de inhoud van de plannen gaat anders worden. Waar nu alleen de ruimtelijk relevante aspecten van belang zijn, wordt dat straks breder getrokken naar de hele ‘fysieke leefomgeving’.

Aanvragen voor een Bopa of voor een wijziging van het omgevingsplan zijn pas mogelijk als de Omgevingswet in werking is getreden. Dit betekent niet dat u in de tussentijd niets kunt doen. Samen met uw adviseur kunt u alvast aan de slag met de onderzoeken en motivering die nodig zijn om uw initiatief mogelijk te maken. Wij hebben een handboek beschikbaar waar u gebruik van kunt maken. Dit handboek is op te vragen via uw contactpersoon.

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. Dit betekent dat een bestemmingsplan uiterlijk **30 juni 2023** bij ons moet zijn aangeleverd. 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 januari 2024 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 tarieventabel 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 077 306 66 66 of via [redacted]@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,

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

[redacted]
Teammanager Omgevingsontwikkeling