

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde [REDACTED]
Poorterweg 101
5984 NM KONINGSLUST

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

Contactpersoon
[REDACTED]

Datum 11 maart 2024
Zaak 1894/2024/2924145
Document 1894/2024/2924165
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt principeverzoek
Bijlagen

Geachte [REDACTED]

Op 25 augustus 2023 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het toekennen van de functieaanduiding 'plattelandswoning' op het adres Poorterweg 101, 5984NM, te Koningslust. Naar aanleiding van een tussentijds overleg heeft u besloten een aangepast verzoek in te dienen, waarin wordt verzocht om een principebesluit te nemen op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' naar de functie 'Wonen'.

Het aangepaste verzoek hebben wij op 6 februari 2024 ontvangen. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2024/2924145. Hierover berichten wij u als volgt:

Collegestandpunt

Uit analyse is gebleken dat in principe wel medewerking kan worden verleend, onder voorwaarden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De functieaanduiding "Maatvoering – maximaal aantal wooneenheden: 2" komt te vervallen;
- De locatie landschappelijk wordt ingepast en voldoet aan de voorwaarden van het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO). 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

Tijdelijk omgevingsplan

Het plan ligt in het "Tijdelijke Omgevingsplan gemeente Peel en Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw". Binnen deze bestemming is wonen alleen toegestaan in een bedrijfswoning (artikel 4.1 onder b). Op basis van het vigerende omgevingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om de bestemming te wijzigen naar de functie 'Wonen'.

Het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning met bijbehorende bouwwerken past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Hiervoor moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen waarbinnen o.a. moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- de milieusituatie;
- de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
- de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Een aantal aandachtspunten om mee te nemen in de ruimtelijke motivering zijn de volgende:

- Geluid: de beoogde hoofdfunctie 'Wonen' ligt op minder dan 10 meter van het glastuinbouwbedrijf in een gemengd gebied. U zult akoestisch moeten aantonen dat dit geen belemmering vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door het bouwvlak voor het hoofdgebouw/woning toe te kennen en een apart bouwvlak voor bijgebouwen (waarbij geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan). Buiten de bouwvlakken bouwen mag niet.
- De functieaanduiding 'Maatvoering – maximaal aantal wooneenheden: 2' dient te worden geschrapt. Hierdoor dienen alle percelen, waarvoor deze maatvoering van toepassing is, opgenomen te worden in het Omgevingsplan.

Omgevingsvisie Peel en Maas

In de Omgevingsvisie willen we ruime mogelijkheden bieden voor het hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed. Uw plan, waarin de agrarische bedrijfswoning een nieuwe invulling krijgt als reguliere woning, past hier goed in.

Kaderstelling thema's Ruimte en Economie

In onze kaderstelling Ruimte & Economie hebben wij opgenomen dat we zorgen voor verbindingen en balans tussen economische en ruimtelijke waarden. We bieden ruimte voor ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met bestaande ruimtelijke kwaliteiten maar ook aspecten als veiligheid en milieu. In onderhavige situatie is sprake van een bebouwingslint met meerdere burgerwoningen. Om die reden vinden wij het omvormen van een bedrijfsbestemming naar een burgerwoning een goede ontwikkeling.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Om de hoofdfunctie 'Wonen' toe te staan is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Voor de landschappelijke inpassing zal een inpassingsplan moeten worden opgesteld (inclusief onderhouds- en beheersplan) welke als voorwaarde wordt opgenomen in het omgevingsplan. Bestaand groen mag onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing. Kwalitatief dient nog beoordeeld te worden of de soorten beplanting ook gebiedseigen zijn en daarmee in aanmerking kan komen als landschappelijke inpassing. Voor het beoogde initiatief geldt een bijdrage in basiskwaliteit. Dit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte "landschappelijk inpassing" of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak waar een woonfunctie wordt vergund.

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 wijzigen van het omgevingsplan aan te vragen.

Leges principeverzoek

Voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek bent u leges verschuldigd. De leges voor het principeverzoek bedragen € 760,00. 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 het wijzigen van het Omgevingsplan heeft ingediend.

Inwerkingtreding Omgevingswet en gevolgen voor aanvragen

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Hiermee zijn de planologische procedures gewijzigd. U moet een aanvraag indienen voor een wijziging van het omgevingsplan (TAM-IMRO). Waar voorheen alleen de ruimtelijk relevante aspecten van belang zijn, wordt dit nu breder getrokken naar de hele 'fysieke leefomgeving'.

Kostenverhaal

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het wijzigen van het 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 voor het wijzigen van het 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

Het omgevingsplan maakt 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]

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Peel en Maas,

[REDACTED]
Teammanager Omgevingsontwikkeling