gemeente Peel en Maas

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde

[redacted]
Kampsteeg 11
5768 PN MEIJEL

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

Contactpersoon
[redacted]

Datum donderdag 04 april 2023

Zaak 1894/2023/2709683
Document 1894/2023/2724788
Uw kenmerk
Onderwerp Brief standpunt college principeverzoek
Bijlage(n)

Geachte [redacted]

Op 7 februari 2023 hebben wij uw verzoek ontvangen voor het toepassen van de functieaanduiding 'plattelandswoning' op de bedrijfswoning Kampsteeg 11 te Meijel. Wij hebben uw verzoek geregistreerd onder nummer 1894/2023/2709683. Hierover berichten wij u als volgt:

Verzoek
U vraagt in het principeverzoek om de bestemming te wijzigen met een aanduiding voor de wettelijke plattelandswoning, omdat het glastuinbouwbedrijf met bijbehorende loods in 2008 grotendeels is verkocht en u in de woning bent blijven wonen. Er is geen binding meer tussen de bedrijfswoning en het agrarische bedrijf.

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

- Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening;
- Dat het agrarisch glastuinbouwbedrijf, waar de bedrijfswoning oorspronkelijk toe behoort, nog in werking is.

Medewerking is mogelijk middels een wijziging van het bestemmingplan ex. artikel 3.1 Wro. Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking en zal de aanvraag volgens de nieuwe regels worden behandeld. 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
Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en heeft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'. Daarnaast ligt een groot deel van de planlocatie binnen de gebiedsaanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1', heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 5' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied roerdalslenk zone 3', deels 'ontwikkelingszone bebouwingslinten', 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'. Binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is 1 bedrijfswoning toegelaten. Bij een bedrijfswoning moet er sprake zijn van een functionele binding met het bedrijf, waar de woning bij hoort. Omdat deze link er niet meer is, is er sprake van een strijdige situatie.

Omgevingsvisie Peel en Maas
In de omgevingsvisie wordt de ambitie uitgesproken om ruime mogelijkheden te bieden voor hergebruik van leegstaand agrarisch vastgoed en om goede randvoorwaarden mee te geven om kwaliteitswinst te boeken. Een voorwaarde is dat er sprake is van kwaliteitswinst in de vorm van een bijdrage aan de doelen/speerpunten van de gemeente, zoals de energietransitie en het versterken van de biodiversiteit. Het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' zorgt voor kwaliteitswinst, aangezien het huidige strijdige gebruik van de bedrijfswoning hiermee wordt tegengegaan.

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas
De uitgangspunten voor het buitengebied biedt ontwikkelkansen aan de economische dragers, zoals de landbouw, om de leefbaarheid te waarborgen. Daarnaast wordt het hergebruik van voormalige agrarische gebouwen belangrijk in verband met de leefbaarheid van het buitengebied. Een buitengebied met leegstaande bedrijfswoningen draagt niet bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

In de gemeente Peel en Maas wordt er onderscheid gemaakt in twee categorieën 'Plattelandswoningen'. Het beoogde initiatief voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een zogeheten wettelijke plattelandswoning. Bij deze categorie blijft de woning juridisch gezien onderdeel van het agrarisch bedrijf, maar krijgt de woning een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. Voor het planologisch toekennen van deze functieaanduiding zijn er een aantal beleidsuitgangspunten opgenomen in de structuurvisie:

1. Alleen bestaande gevallen komen in aanmerking. Dit betekent dat een plattelandswoning enkel kan worden toegekend aan bestaande gevallen. De kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning van de bedrijfsgebouwen moet voor 1 juli 2013 hebben plaatsgevonden. Een groot deel van het bedrijf is voor 1 juli 2013 kadastraal afgesplitst.
2. De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot aanvraag van een nieuwe bedrijfswoning op enig termijn. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarische bouwblok. Hieraan conformeert aanvrager zich. Dit wordt ook in het bestemmingsplan vastgelegd;
3. Acceptatie minder goed woon- en leefklimaat. Met uitzondering van het aspect luchtkwaliteit worden plattelandswoningen niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hieraan conformeert aanvrager zich. Op basis van jurisprudentie is dit uitgangspunt echter iets genuanceerd. Dit is hieronder verder toegelicht.
4. Bouwregels conform geldende bestemmingsplan. De bouwregels voor een agrarische bedrijfswoning blijven van toepassing op de plattelandswoning.
5. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten opzichte van omliggende bedrijven en ten opzichte van het 'eigen' bedrijf. Dit dient in een ruimtelijke onderbouwing nader onderzocht en onderbouwd te worden.

Onder punt 1 wordt gesproken over een kadastrale afsplitsing van bedrijfswoning en bedrijfsgebouw dat voor 1 juli 2013 heeft moeten plaatsvinden. In 2008 heeft er een afsplitsing plaatsgevonden, waarbij een groot deel van het bedrijf kadastraal is opgesplitst. Een deel van het bedrijf is echter niet meegenomen in deze splitsing en is zodoende nog onderdeel van het perceel met de bedrijfswoning. Beleidsmatig kan dus niet volledig worden aangesloten op punt 1. Gelet op de doelen en gedachten achter het beleid van de wettelijke plattelandswoning, past het initiatief wel in lijn met dit beleid. In functioneel opzicht is er sprake van één bedrijf. De glastuinbouwkas, dat is gelegen op het perceel dat behoort tot Kampsteeg 11, wordt momenteel verhuurd aan de eigenaar van de glastuinbouwkas op Kampsteeg 11a en vormt vanuit functioneel perspectief één geheel. Ook in de toekomst kan hier maar één bedrijf zijn gevestigd. Mocht het deel van de glastuinbouwkas dat momenteel wordt verhuurd, leeg komen te staan, kan de nieuwe eigenaar/bewoner er niet zelf een bedrijf starten of de kassen verhuren aan een derde. De kassen die niet zijn afgesplitst kunnen dus feitelijk alleen bedrijfsmatig worden gebruikt door de eigenaar/gebruiker van de glastuinbouwkassen van Kampsteeg 11A.

Onder punt 5 wordt gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit dient aangetoond te worden in een ruimtelijke onderbouwing. Hierbij gaat het erom inzichtelijk te maken hoe de milieukwaliteit ter plaatse is ten aanzien van alle relevante milieuaspecten. De eisen voor een goed woon- en leefklimaat komen vanuit een goede ruimtelijke ordening (Wro). Voor plattelandswoningen is dit relevant. Dit blijkt uit jurisprudentie (bijvoorbeeld Bosakkerweg 14, Kessel[1]).

Als er wordt voldaan aan bovenstaande vijf beleidsuitgangspunten, dient een planologische regeling getroffen te worden. In de structuurvisie is aangegeven welke procedure en werkwijze dient te worden doorlopen.

Aanduiding in het bestemmingsplan
Voor iedereen dient duidelijk te zijn welke agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen worden aangemerkt. Deze woningen blijven in het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van de agrarische bestemming en krijgen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning'. De onderliggende agrarische bestemming blijft hierbij ongewijzigd, zodat de relatie tussen de plattelandswoning en het bijbehorend agrarisch bedrijf behouden blijft. De plattelandswoning blijft dus een bedrijfswoning behorend bij het bedrijf, maar krijgt een extra aanduiding 'plattelandswoning'.

Procedure en werkwijze
Om een agrarische bedrijfswoning aan te duiden als plattelandswoning is herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de beoogde omzetting aan de Kampsteeg 11 dient een separate bestemmingsplanwijziging genomen te worden.

Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas
Om de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toe te kennen, is een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak is sprake van basiskwaliteit. Ook bij een functiewijziging van een gebouw is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt dit in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak –al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

Jurisprudentie
Ten aanzien van de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient op grond van recente jurisprudentie tevens de belasting van het 'eigen' bedrijf onderzocht te worden, waarbij rekening moet worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden binnen het bouwvlak. Vervolgens is er beoordelingsvrijheid om te bepalen wanneer er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Onder punt 3 van de beleidsuitgangspunten in de Structuurvisie is te lezen dat plattelandswoningen niet beschermd worden tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Hierdoor dient men te aanvaarden dat de geluids- en geurbelasting op een plattelandswoning in veel gevallen hoger is dan een reguliere burgerwoning acceptabel wordt geacht. Op basis van recente jurisprudentie moet de gemeente echter wel eisen stellen aan een goed woon- en leefklimaat. Allerlei milieuaspecten dienen daarom alsnog onderbouwd/onderzocht en beoordeeld te worden. Dit dient in een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden.

Risico's bij een 'plattelandswoning'
Er bestaat een risico dat er in de toekomst een situatie ontstaat waarin het gebruik van de locatie opnieuw in strijd is met het bestemmingsplan of omgevingsplan. Als het bedrijf na het opnemen van een aanduiding 'plattelandswoning' in een nieuw bestemmingsplan eerst actief is en alsnog leeg komt te staan, ontstaat er opnieuw een situatie waarin de bestemde situatie niet overeenkomt met de feitelijke gebruikssituatie. De plattelandswoning is dan immers ook niet gekoppeld aan een actief bedrijf. In dat geval ontstaat er wederom een strijdige situatie.

---

[1] ECLI:NL:RVS:2023:1151

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
Het toevoegen van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen - plattelandswoning’ kan worden gezien als een functiewijziging van een gebouw. Hierdoor moet het initiatief landschappelijk worden ingepast. Er worden in het kwaliteitskader verschillende categorieën van landschappelijke inpassing genoemd. Voor het initiatief geldt de categorie ‘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 gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte ‘landschappelijke inpassing’ of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak –al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

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 € 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 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 bestemmingsplanwijziging
Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet ziet de procedure er 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 is ingevoerd. 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 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.

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]

Met vriendelijke groet,

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

[redacted]
Teammanager Omgevingsontwikkeling