

Gespreksverslag technisch beraad 7 september 2021

Aanwezigen:

Raads- en commissieleden: A. Smits, T. v.d. Hurk, W. Meulenmeesters, A. v. Berlo, T. Coopmans, S. van Kollenburg, F. Francissen, T. Vogels, J. Hoevenaars, D. Kerkers, T. van Dijk, M. Bankers, J. Vroomans.

Onderdeel: Gemert-Bakel buitengebied, januari 2021 (Kapelweg 76)

Vraag: waarom is er geen rekening gehouden met 300 meter bijgebouw.

Antwoord: De aanvrager vond 220 m2 voldoende. Indien er meer gevraagd wordt is daar een tegenprestatie voor nodig.

Vraag: de aanvrager heeft zelf een zienswijze ingediend? Waarom?

Antwoord: In het principeverzoek en in de toelichting bij de voorgestane ontwikkeling is steeds uitgegaan van maximaal 220 m2 aan bijgebouwen. Abusievelijk is dit niet in de regels van het bestemmingsplan vertaald. Door het indienen van een zienswijze heeft de aanvrager dit onder de aandacht willen brengen.

Onderdeel: Gemert-Bakel buitengebied, januari 2021 (Venraysedijk 53)

De milieuafstanden zijn voor dit plan voldoende. Het plan voldoet op de milieuaspecten.

Onderdeel: Gemert-Bakel buitengebied, januari 2021 (Heereveldseweg 70-74)

In dit plan is sprake van een herverkaveling met het uitbreiden van de mogelijkheden.

Vraag: waar is voor dit plan de plantoelichting. Met google en ruimtelijkeplannen.nl kon de toelichting worden opgehaald, maar het zat niet bij de stukken. Er worden vaker stukken te laat toegevoegd. Hoe kan dit in de toekomst beter?

Antwoord: De toelichting van het bestemmingsplan was wel onderdeel van de beschikbaar gestelde stukken, echter de daarbij behorende bijlagen niet. Er is in dit geval iets fout gegaan met het uploaden van de bestanden. De bijbehorende bijlagen worden in de software, waarmee het bestemmingsplan opgesteld moet worden, samengevoegd tot één groot (erg groot) bestand. Dit bestand was te groot om dit via ibabs totaal aan te bieden. Vandaar dat gisteren het bestand met de bijlagen alsnog is opgesplitst en dit afzonderlijk is aangeboden aan de raadsleden. Deze termijn is voor de raadsleden te kort om het plan voor te bereiden. Hier zal in de toekomst aandacht voor zijn.

Vraag: Waarom is in dit geval gekozen voor een woonbestemming?

Antwoord: De activiteiten zijn vrij kleinschalig. De activiteiten worden gezien als ondergeschikt aan de woning. Het kan daarom als nevenactiviteit van de woning bestemd worden.

Vraag: is deze systematiek anders dan gebruikelijk bij de gemeente?

Antwoord: Bij grotere bedrijven wordt uitgegaan van een bedrijfswoning bij een aanwezig bedrijf. Aangezien de activiteiten kleinschalig zijn is er in dit geval voor gekozen om de woonbestemming in tact te laten en een ondergeschikte activiteit toe te staan.

Onderdeel: Gemert-Bakel buitengebied, januari 2021 (Hollevoort)

Vraag: Hoe is gedoogbeschikking tot stand gekomen? Uit handhaving?

Antwoord: De initiatiefnemer is aangeschreven op basis van de strijdigheden met het bestemmingsplan. Als reactie op de aanschrijving is door de initiatiefnemer een plan ingediend om de activiteiten te legaliseren. Dit zijn de voorliggende documenten. In afwachting van de behandeling van het bestemmingsplan is de handhaving niet verder doorgezet.

Vraag: Ruimte voor Ruimtewoning op aangrenzend perceel mogelijk. Hoe is deze op die locatie terecht gekomen, gelet op tegenover liggend agrarisch bedrijf? Destijds is geconstateerd dat de afstand te klein is. Wanneer is ruimte voor ruimtekavel toegekend? Ontstaan destijds wordt uit gezocht.

Antwoord: Op 15 december 2010 is door de raad het besluit genomen om het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2010' vast te stellen.

De stukken zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijke onderbouwing:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01/t_NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01.pdf

Bijlagen:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01/tb_NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01_index.htm

Besluitvorming:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01/vb_NL.IMRO.1652.Buitengebied102010-OH01.pdf

De vraag wordt gesteld hoe dit besluit tot stand is gekomen, en of de raad wel voldoende is geïnformeerd om het besluit te nemen. Bijgevoegd alle stukken die voor de raad in ieder geval beschikbaar waren. In het bijlagenboek staat een ruimtelijke beoordeling van het plan. Daarin wordt gesteld dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit milieu is daar de volgende toelichting voor opgenomen:

Geur

In de directe nabijheid zijn na beëindiging van het bedrijf aan de Hollevoort 1a geen veehouderijen meer gelegen die van invloed zijn op de bouw van de woningen. Geur vormt geen belemmering.

Wegverkeerslawaaï

Gelet op het feit dat de Hollevoort een landbouwweg is, vormt geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaaï geen belemmering.

Industrielawaai

Voor de te realiseren woningen geldt dat in de nabijheid de eigen inrichtingen van de initiatiefnemers zijn gelegen. De geluidseisen uit het besluit landbouw gelden op de gevels van de dichtst bij gelegen woningen.

Aangezien de locatie Hollevoort 1 destijds ook de bestemming 'agrarisch bedrijf' had, had ook rekening gehouden moeten worden agrarische activiteiten op deze locatie. Dat is niet gebeurd. Echter heeft het plan ter inzage gelegen en er is geen beroep ingesteld. Hierdoor is het plan onherroepelijk en zijn dit de uitgangspunten waar nu rekening mee gehouden moet worden.

Vraag: Ontstaat geen planschade door komst bierbrouwerij op korte afstand van mogelijke woning?

Antwoord: Mogelijk planschade wordt middels een overeenkomst bij de initiatiefnemer verhaald. Faciliteiten maken ontstaan horecavoorziening mogelijk.

Vraag: Onderzoek geluid is tot 19.00 uur, horecabezoek ook na 19.00 uur mogelijk.

Antwoord: Rapport is op basis van de zienswijze aangepast. In onderzoek wordt onderscheid gemaakt in perioden. Avondperiode is niet meegenomen. 's-Avonds is het stiller, gelden strengere normen. Daarin is het volgende schema opgenomen:

Tabel 2.1 Geluidseisen conform Activiteitenbesluit

	Dag 7.00 - 19.00 uur	Avond 19.00 - 23.00 uur	Nacht 23.00 - 7.00 uur
$L_{A,LT}$ op de gevel van geluidgevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{A,LT}$ in in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Piekniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Piekniveau in in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Met dit aangepaste rapport wordt dus ook rekening gehouden met de avonduren.

Vraag: Uitbreiding met 625 m2 past niet binnen VAB-beleid. Wat is argumentatie daarvoor? Afwijking van VAB-beleid is niet verkoopbaar aan inwoners. In het verleden andere zaken afgewezen.

Antwoord: In de beantwoording van de zienswijze is deze vraag ook aan de orde gekomen. Hierbij de reactie. Deze is overgenomen van de beantwoording van de zienswijze:

De locatie wordt gezien als VAB-locatie (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing). Uitgangspunt van de gemeente is dat voor de VAB-locaties een nieuwe passende bestemming wordt gevonden. Primair wordt getoetst aan de binnenplanse mogelijkheid om te gaan omschakelen aan het binnenplanse vab mogelijkheden. Daarnaast wordt getoetst aan het provinciale VAB Beleid. Het plan voldoet niet aan de binnenplanse criteria, zodat een afweging is gemaakt op basis van de provinciale

kaders. Waarbij tevens aansluiting is gezocht bij de binnenplanse gemeentelijke kaders. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan bijdraagt aan het gewenste recreatieve product van de gemeente, daarnaast wordt de ruimtelijke omgevingskwaliteit verstevigd en wordt het zuinig ruimtegebruik toegepast. Het plan past niet geheel binnen de uitgangspunten van het VAB-beleid. Conform deze regeling zou gezien de grote van het kavel 300 m² bedrijfsbebouwing mogen worden teruggebouwd. Het initiatief is een meerwaarde voor Gemert-Bakel en de recreatieve voorzieningen. Het betreft een uniek concept waar de omgeving profijt van kan hebben. Gezien de kansen voor deze locatie is ervoor gekozen medewerking te verlenen aan het initiatief. Het pand waarin de horeca een plek krijgt is op dezelfde locatie gesitueerd als de nieuwe bebouwing. De initiatiefnemer is voornemens om een ontwerp te realiseren wat aansluit bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en passend is in de omgeving. Conform het VAB-beleid zou het wel mogelijk zijn om de bestaande bebouwing met een andere bestemming te gaan gebruiken. Een bestaand pand renoveren zou de kwaliteit van het ontwerp niet ten goede komen. De locatie is daarmee voorzien van een gewenste duurzame invulling.

Momenteel wordt de omgevingswet voorbereid. De raad is in verschillende sessies meegenomen in de gedachten van de omgevingswet. In deze sessies is aangekondigd dat er plannen naar de raad zullen worden voorbereid welke niet geheel voldoen aan de standaard afgesproken beleidskaders (in dit geval het VAB-beleid). Deze plannen zullen beoordeeld worden op basis een ruimtelijke inpassing in het gebied en een eventuele meerwaarde voor een gemeente. Zoals in de toelichting staat aangegeven ziet het college van burgemeester en wethouders het plan als een echte meerwaarde, een ontwikkeling waar het gebied profijt van kan hebben. Vandaar dat er in dit geval is besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De aangeleverde onderzoeken geven aan dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Vraag: De bedoeling is om naast de Proeverij/rondleiding ook een terras te realiseren. Feesten en partijen zijn niet mogelijk, maar waar ligt de grens? Waarom tot 22.00 uur?

Antwoord: De proeverij is een activiteit welke voor groepen met name interessant zijn voor de avonduren. Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat de initiatiefnemer gezien de huidige werkzaamheden enkel in de avond en weekenden de rondleidingen kunnen verzorgen. Om feesten en partijen te voorkomen is in een sluiting van 22:00 uur opgenomen. Daarnaast wordt er conform het geluidsrapport op het terras geen muziek afgespeeld en in de ruimte zelf enkel achtergrondmuziek afgespeeld.

Vraag: is er een koppeling gelegd met de ontwikkeling van de eigenaar in het centrum.

Antwoord: Nee, toen deze ontwikkeling was opgestart, was er geen concreet zicht op de plannen in het centrum.

Vraag: Routegebonden horeca mogelijk is mogelijk tot 18.00 uur (november tot februari) en 20.00 uur (maart tot oktober). Daarnaast zijn de rondleidingen mogelijk tot 22 uur. Hoe is dit onderscheid te handhaven. Er ontstaat ter plekke een horecagelegenheid.

Antwoord: De groepen komen op afspraak en zijn daarom geregistreerd. Bij een eventuele controle kan bekeken worden of het geregistreerde aantal personen overeenkomen met de aanwezige personen.

Vraag: Heeft stiltecamping andere normen dan 'gewone' camping.

Antwoord: Er gelden geen andere normen. Camping is bestemd als ondergeschikte nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf. Voor een camping gelden in het algemeen net als bij bijvoorbeeld een tuin geen geluidsnormen. Deze geluidsnormen zijn enkel van toepassing op de gevel van de bedrijfswoning. Voor het overige moet geoordeeld worden of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Vraag: Wie heeft geconcludeerd dat bij de ruimte voor ruimte woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Antwoord: dit is gebeurd op basis van een aangeleverd geluidsonderzoek.

Vraag: wat vond de provincie van de ontwikkeling?

Antwoord: de provincie heeft in een vooroverleg aangegeven akkoord te zijn met ontwikkeling.

Onderdeel: Parapluplan

Vraag: Boerderijsplitsing: Hoe staat de discussie die destijds gevoerd is nu opgenomen?

Antwoord: Afhankelijk van de oorspronkelijke grootte van de boerderij en het daaraan gekoppelde maximum aantal wooneenheden na splitsing is per wooneenheid een bijgebouw van 150 m² (bij splitsing in 2 wooneenheden) respectievelijk 120 m² (bij splitsing in 3 of 4 wooneenheden) mogelijk.

Vraag: Hoe zat het met de erfafscheidingen?

Antwoord: In de wijzigingsbevoegdheid is het volgende als voorwaarde opgenomen:

- het oorspronkelijke erf, dient na splitsing nog steeds de oorspronkelijke uitstraling van een erf te hebben en mag niet (optisch) worden gefragmenteerd;

In de Handleiding Boerderijsplitsing is hierover de volgende toelichting opgenomen.

De historische karakteristieken van een erf dragen bij aan de herkenbaarheid van de boerderij. Bij splitsing van de boerderij in verschillende wooneenheden is het de kunst het karakter van het erf te behouden. Wanneer het erf wordt versnipperd door het maken van verschillende tuintjes, verliest het zijn historische samenhang en zeggingskracht. Een geïnspireerd plan respecteert het streekeigen karakter van het boerenerf, neemt de historische kenmerken als uitgangspunt en integreert deze in het ontwerp. Wanneer parkeerplaatsen zo veel als mogelijk aan het zicht worden onttrokken, komt dat de beeldwaarde van het ensemble ten goede, ook beplanting biedt soms uitkomst.

Op deze manier zullen initiatieven ook beoordeeld worden. Is het plan (inclusief erfafscheidingen) geïnspireerd op en respecteert dit het streekeigen karakter? Onderzoek naar de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de boerderij en erf moet deze karakteristieken in beeld brengen. Het zal dus telkens per geval bekeken moeten worden, omdat het ook afhangt van de intactheid van het oorspronkelijke erf. Als het erf al aangetast is en niet meer herkenbaar is, is er waarschijnlijk meer mogelijk dan bij een nog zeer gaaf boerenerf. Niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en vanuit het landschap achter een boerderij is ook meer mogelijk dan direct in het zicht.

Vraag: Welk keurmerk wordt voor het plaatsen van buitenlandse werknemers gebruikt.

Antwoord: SNF keurmerk. Wellicht dat het ZLTO dit anders wil zien. Het is dan aan de ZLTO om dit kenbaar te maken.