OPLEGNOTITIE

Zaaknummer:	189442364575
Documentnummer:	18942704767
Opsteller:	[redacted]
Namens:	College van B&W Peel en Maas
Bestemd voor:	Gemeenteraad

Datum: 31 januari 2023
Onderwerp: Reactie op ingebracht stuk insprekers, d.d. 29 januari 2023 ivm behandeling Bestemmingsplan Keup 11, Keup ong, Baarloseweg ong.

Insprekers gebruiken het recht om in te spreken over het concept bestemmingsplanwijziging. Hun inspraak gaat echter grotendeels over de grondtransacties, waarmee zij het niet eens zijn. Het college kan zich voorstellen dat insprekers teleurgesteld zijn dat zij de gronden niet hebben kunnen kopen voor eigen gebruik. De gronden zijn echter niet verkocht door de gemeente, maar ingezet als ruilgrond in het kader van de sanering van een varkenshouderij. Deze sanering heeft plaatsgevonden in het kader van het algemeen belang, namelijk een aanzienlijke verbetering van het woon- en leef klimaat van de kern Egchel en met name Giel Peetershof. Dit is hier in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde, hier zijn andere procedures door insprekers voor te volgen.

Insprekers zijn van mening dat zij nu nadeliger ervoor staan dan voor het indienen van de zienswijze. Zij halen het 'reformatio in peius' beginsel aan. Dat wil zeggen dat iemand door het indienen van beroep niet in een slechtere positie mag geraken dan voor het indienen van het beroep. Dit beginsel is niet van toepassing op een zienswijze procedure, dit blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad van State[1]. De zienswijze procedure is ervoor om vergissingen of onjuistheden uit het ontwerp bestemmingsplan te verwijderen.
Naar aanleiding van een zienswijze procedure is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. De aanpassingen gelden voor alle omwonenden, dus niet alleen voor insprekers. Alle belangen worden hierbij afgewogen.

1. Ten aanzien van de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan

1a Inhoud hoofdgebouw en bijgebouwen 1000m3
Insprekers hebben in hun zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat in de regels van het ontwerp bestemmingsplan geen aansluiting is gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Dubbelkern Helden Panningen welke op de naastgelegen percelen van toepassing zijn. Volgens insprekers dient volledig bij de regels van het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen aangesloten te worden. Daar is gehoor aan gegeven d.m.v. de laatste detailaanpassingen.

Het is logisch dat voor dit perceel dezelfde regels gelden dan op de omliggende percelen. Deze regels gelden overigens ook voor het perceel van insprekers.

[1] ECLI:NL:RVS:2012:BV8812

Als gevolg van de aanpassing van de regels voor de locatie Baarloseweg had de zinsnede uit de toelichting van het bestemmingsplan, waarin stond dat er op het perceel aan de Baarloseweg een woning met bijhorende bouwwerken beoogd is met een maximale inhoud van 1000 m3, weggehaald moeten worden. Dit is een kennelijke verschrijving. Dat is in het onderhavige bestemmingsplan wat nu ter vaststelling voorligt gecorrigeerd.

1b Verkleining bouwkavel:
De achterkant van het bestemmingsvlak Wonen loopt in lijn met de andere bestemmingsvlakken in de nabijheid. Aan de voorzijde dient een afstand tot de weg aangehouden te worden vanwege o.a. wegverkeerslawaai. Gezien het feit dat zowel de woning als bijbehorende bouwwerken, tuin en verharding binnen het bestemmingsvlak Wonen moet liggen is het niet logisch het bestemmingsvlak te begrenzen ter hoogte van de achtergevel van naastgelegen woningen.

2. Didam-arrest – grondtransacties

Nogmaals merken wij op dat discussies rondom grondtransacties geen onderdeel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan.

Ondanks het feit dat deze discussie niet thuis hoort bij de behandeling van dit bestemmingsplan, willen we van deze gelegenheid gebruik maken om beknopt te reageren op een aantal aannames die insprekers doen:

De sanerings-en ruilovereenkomst is de uitkomst van de onderhandelingen zoals die gevoerd zijn tussen de varkenshouder (waarbij ze gebruik hebben gemaakt van een adviseur) en de gemeente. Betreffende overeenkomst is ook ondertekend door deze partijen. Hier ligt een groot maatschappelijk belang aan ten grondslag, namelijk de sanering van een varkenshouderij nabij de kern Egchel ter verbetering van het leef- en woonklimaat van de kern Egchel. De gronden zijn dus geruild in dat kader, van verkoop tussen gemeente en varkenshouder is dus geen sprake. Kort samengevat is het Didam arrest niet van toepassing.

In de sanerings- en ruilovereenkomst is bepaald dat het de varkenshouder is toegestaan de locatie Keup 11 (inclusief Keup ong en Baarloseweg ong) te verkopen, mits de gemeente hier vooraf schriftelijk over geïnformeerd wordt én alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over worden gedragen aan derden en dit in de notariële akte middels een kettingbeding wordt opgenomen. Hieraan is voldaan.

Naar nu blijkt heeft de varkenshouder reeds in februari 2020 een koopovereenkomst gesloten met de echtgenote van de adviseur en deze laten inschrijven in het kadaster. De verkoop is echter pas geëffectueerd na ondertekening van de sanerings-en ruilovereenkomst én na de brief van de notaris waarin de gemeente geïnformeerd is dat de varkenshouder een koper heeft voor het totale onroerend goed van de varkenshouder. De gemeente heeft hier eerder geen weet van gehad en dit is niet van invloed geweest op de onderhandelingen tussen de gemeente en de varkenshouder.

Samenvattend: De gronden zijn geruild vanwege de sanering van de varkenshouderij met een maatschappelijk doel, namelijk het bevorderen van het woon en leefklimaat van de kern Egchel.
De grondruil staat hier niet ter discussie, de Raad wordt gevraagd een besluit te nemen over het bestemmingsplan.