Gemeenteraad Peel en Maas

Postbus 7088

5980 AB PANNINGEN

Aangetekend, per gewone post en persoonlijk bezorgd



Helden, 1 juli 2022

Betreft: zienswijzen tegen ontwerp Bestemmingsplan Keup 11, Keup ong., Baarloseweg ong., nr. 228946 gemeenteblad d.d. 24 mei 2022 (bijlage 1)

Geachte Raad,

Bij deze brengen wij onze zienswijzen in tegen voornoemd ontwerp bestemmingsplan.

1 In de rapportage van bureau leefomgeving van voornoemd bestemmingsplan d.d. 29 april 2022 wordt de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan omschreven. De gemeente Peel en Maas heeft als tegenprestatie voor het saneren van de varkenshouderij met [redacted]. afgesproken dat zij in de gemeente Peel en Maas twee nieuwe burgerwoningen mogen realiseren. Dit vinden wij op zijn minst opmerkelijk. Wie gaat er nu binnen dezelfde gemeente op twee adressen tegelijkertijd wonen? Wij vragen ons af wat de achtergrond is van deze afspraak? Waarom is de B.V. niet (deels) op een andere wijze gecompenseerd, bijvoorbeeld in liquide middelen? De vermelding dat door deze constructie met de opbrengst van de verkoop van de woningen het saneren van de varkenshouderij kostenneutraal kan plaatsvinden is bijzonder. De gemeente is aldus op voorhand bekend met het feit dat de B.V. één of beiden (nog te stichten) woningen zal gaan verkopen. Waarom heeft de gemeente er niet voor gekozen om deze percelen dan niet zelf te verkopen?

In de rapportage lezen we dat deze twee nieuwe woningen zijn beoogd op de locatie Keup ongenummerd (tegenover de woning Keup 10) en Baarloseweg ongenummerd (tussen de woningen Baarloseweg 8 en 9). Onze zienswijzen hebben betrekking op het perceel Baarloseweg ongenummerd.

Onze tuin is voor een groot deel gelegen naast voornoemd perceel Baarloseweg ongenummerd. In het jaar 2018 hebben wij via een bevriend makelaar / tussenpersoon, de heer [redacted] bij uw gemeente, geïnformeerd naar de mogelijkheid om dit perceel in eigendom over te kunnen nemen om nog meer van ons vrije wonen te kunnen genieten. De gemeente gaf als antwoord dat zij het perceel in eigendom wenst te behouden. Zie bijlage 2.

Wat schetst thans onze verbazing, het perceel Baarloseweg ongenummerd is via voornoemde constructie (kavelruil) in eigendom gekomen van [redacted] welke B.V. dit perceel op hetzelfde moment, dus in dezelfde notariële akte, weer heeft doorverkocht aan haar adviseur, dezelfde [redacted] De gemeente was hier van meet af aan van op de hoogte. De gemeente was dus van meet af aan op de hoogte van het feit dat het perceel Baarloseweg ongenummerd (via de tussenschakel / kavelruil met [redacted] zou worden verkocht aan de [redacted] En dit:

- terwijl uw gemeente ons via de [redacted] in 2018 liet weten het perceel niet beschikbaar te willen stellen voor verkoop en zelf in eigendom te willen behouden;
- de gemeente Peel en Maas met [redacted]. heeft afgesproken dat zij in de gemeente Peel en Maas twee nieuwe burgerwoningen mogen realiseren. Deze afspraak is dus niet met de heer [redacted] gemaakt, althans hiervan blijkt niets in de rapportage van uw gemeente.

U kunt zich wellicht voorstellen dat we onaangenaam verrast waren toen we vernamen van het vorenstaande. De gemeente neemt het standpunt in het perceel niet te willen verkopen maar gaat er slechts twee jaar later mee akkoord dat het perceel alsnog (indirect, meteen na kavelruil) verkocht wordt aan de [redacted]. Wat maakt dat de gemeente eigendom niet aan de ene partij maar wel aan de andere partij wil verkopen? Ons bekruipt het gevoel van ongelijke behandeling.

In dat kader verwijzen wij naar een recente uitspraak van de Hoge Raad betreffende gelijke kansen en openbaarheid bij grondverkoop door overheden d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 dat overheden bij de verkoop van onroerende zaken voortaan gelijke kansen moeten bieden aan (potentiele) gegadigden. Ook als geen sprake is van een aanbestedingsplichtige opdracht of een grensoverschrijdend belang, moeten overheden bij verkoop van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht nemen. Ingevolge artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek mogen overheden privaatrechtelijke bevoegdheden immers niet uitoefenen in strijd met de geschreven en ongeschreven regels van het publiekrecht. Dit betekent dat overheden bij het aangaan en uitvoeren van privaatrechtelijke overeenkomsten in ieder geval de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel, in acht moeten nemen. Het gelijkheidsbeginsel brengt met zich mee dat als een overheid het voornemen heeft om een aan hem toebehorende grond te verkopen (in casu ruilen), deze aan (potentiele) gegadigden de ruimte (lees: gelijke kansen) moet bieden om in aanmerking te komen voor deze grond. Ook moet de overheid een passende mate van openbaarheid verzekeren, de zogeheten transparantieverplichting. Gelijke kansen ontstaan immers zodra potentiele gegadigden tijdig op de hoogte kunnen geraken van de voorgenomen gronduitgifte, verkoop of ruil.

Naar onze mening heeft de gemeente Peel en Maas in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld en de transparantieverplichting niet in acht genomen. De gemeente Peel en Maas heeft potentiele gegadigden niet de ruimte / kans geboden om eveneens in aanmerking te komen voor deze grond. In strijd met voornoemde beginselen heeft de gemeente Peel en Maas het desbetreffende perceel grond geruild (kavelruil) met [redacted]. en in dezelfde akte doorverkocht aan [redacted]

[redacted] terwijl uw gemeente er eveneens van op de hoogte was, althans had kunnen zijn, althans uw gemeente had kunnen verwachten, dat er nog andere gegadigden waren, namelijk in ieder geval ondergetekenden.

Graag zouden wij van de gemeente hierop een passend antwoord en passende oplossing willen ontvangen.

2 Dan wat betreft de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. De locatie Baarloseweg ongenummerd maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen" en is hierin bestemd als agrarisch. De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bewoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf kan uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak, welke ter plaatse niet aanwezig is. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het dus niet mogelijk om op de locatie Baarloseweg ongenummerd een nieuwe woning te realiseren.

De verwachting is dat er op dit perceel een grote woning wordt gerealiseerd met geen enkele koppeling meer naar een agrarische bestemming. De percelen aan de Baarloseweg zijn gelegen aan de rand van de kern Helden. Deels betreffen deze percelen akkers, deels agrarische ondernemingen en helaas steeds meer "gewone" woningen. Het is naar onze mening niet passend in de omgeving om op het perceel Baarloseweg ong. de bouw van een woonhuis toe te staan. Het karakter van de Baarloseweg, zijnde een open gebied met veel landelijke kenmerken, gaat hiermee verloren.

3 Door de bouw van een woonhuis toe te staan, wordt er naar onze mening voorts inbreuk gemaakt op ons persoonlijk woon- en leefklimaat. Onze eigen tuin grenst ruim 40 meter aan het huidige agrarische perceel. Vanuit onze woning is er ruime kijk op dit agrarisch perceel en een deel van het agrarische gebied van de Baarloseweg. Dit is één van de redenen geweest waarom wij circa 25 jaar geleden voor de aankoop van ons perceel hebben gekozen. Wij wilden zoveel mogelijk vrij wonen, met een vrij uitzicht. Door een woning te stichting op het desbetreffende perceel Baarloseweg ong. wordt ons vrije wonen en het vrije uitzicht ernstig ingeperkt en als hinderlijk ervaren.

4 In de regels van het ontwerp is voorts géén aansluiting gezocht bij de regels van het Bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen, welk bestemmingsplan op de naastgelegen percelen wel van toepassing is. Naar onze mening dient volledig bij de regels van het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen voor wat betreft het perceel Baarloseweg ongenummerd aansluiting te worden gezocht en is er geen reden voor afwijking, bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) voor wat betreft:

- bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde: dient maximaal 4 meter te bedragen (in het ontwerp staat 12 meter);
- regels m.b.t. paardenbak en géén lichtmasten;

De regels in het bestemmingsplan betreffende Baarloseweg ong. dienen dus aan te sluiten en niet af te wijken van de regels in het Bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen. Ook de rooilijn / het bouwvlak is niet / onvoldoende concreet weergegeven in het ontwerp bestemmingsplan en dient naar onze mening wat betreft de rooilijn in ieder geval gelijk te lopen met de bebouwing op de aangrenzende percelen.

Samengevat maken wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het deel Baarloseweg ong.:

- omdat dit qua inhoud niet voldoet aan de regels van het Bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen;
- omdat dit inbreuk maakt op ons persoonlijk woon- en leefklimaat;
- omdat hierdoor het karakter van de Baarloseweg, zijnde een open gebied met veel landelijke kenmerken, verloren gaat;
- omdat de gemeente burgers in deze ongelijk behandeld.

Graag ontvangen wij de nota van zienswijzen en willen wij in de gelegenheid worden gesteld / uitgenodigd te worden om onze zienswijzen toe te lichten in de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE 1

gemeente Peel en Maas

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Peel en Maas

Nr. 228946
24 mei
2022

Ontwerpbestemmingsplan Keup 11, Keup ong., Baarloseweg ong. en ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai

Burgemeester en wethouders van Peel en Maas maken bekend dat, op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp-bestemmingsplan Keup 11, Keup ong. en Baarloseweg ong. ter inzage ligt. Tevens ligt het ontwerp besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaai voor de locatie Baarloseweg ong. ter inzage.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het plangebied aan de Keup 11 (wijziging van bestemming 'Agrarisch - intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Wonen', Keup ong. (realiseren van een win-win woning) en Baarloseweg ong. (realiseren van een win-win woning). Daarnaast wordt van de locatie Keup 13 een geurzone verwijderd. Voor de locatie Baarloseweg ong. is het noodzakelijk dat hogere grenswaarden wordt vastgesteld.

Termijn van inzage

Het ontwerpbestemmingsplan, bijbehorende stukken en het ontwerp besluit hogere grenswaarden liggen ter inzage van 25 mei 2022 tot en met 6 juli 2022.

Inzien bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, de onderliggende stukken en het besluit hogere grenswaarde zijn als volgt raadpleegbaar:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl via het IDN-nummer: NL.IMRO.1894.BPL0262-ON01
- Op de gemeentelijke website www.peelenmaas.nl;
- Op papier in te zien bij de publieksbalie van het Huis van de Gemeente.

Indienen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan

Tijdens de eerder genoemde termijn kan iedereen een schriftelijke zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad van Peel en Maas, postbus 7088, 5980 AB Panningen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak met [redacted].

Indienen zienswijze n tegen het ontwerpbesluit hogere grens waarden

Tijdens de eerder genoemde termijn kunnen belanghebbenden een schriftelijke zienswijze indienen tegen het ontwerp besluit hogere grenswaarden bij de het college van burgemeester en wethouders, postbus 7088, 5980 AB Panningen. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak met [redacted].

Vragen

Voor meer informatie neemt u contact op met [redacted] of een van de andere medewerkers van Team Omgevingsontwikkeling via telefoonnummer 077 306 66 66.

Panningen, 24 mei 2022

BIJLAGE 2

Op di 4 sep. 2018 om 10:42 [redacted]

Geachte [redacted]

U bent inderdaad aan het juiste adres bij ondergetekende.

Ik ben bekend met het perceel en ik kan u aangegeven dat verkoop geen optie is.

De gemeente wenst dit perceel in eigendom te houden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Spaar papier - is het echt nodig dat u deze e-mail afdrukt?

Van: [redacted] [mailto:vanharenjapm@gmail.com]
Verzonden: maandag 3 september 2018 17:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Perceel Helden W 748 eigendom van gemeente Peel en Maas

Geachte heer [redacted]

Ik weet niet precies of ik met deze vraag ook bij u moet zijn of een collega? Zo nee, wilt u deze mail dan doorsturen naar een collega van u?

Een relatie van mij heeft mogelijk interesse in het perceel W 748(kadastraal bericht bijgevoegd) gelegen aan de Baarloseweg(tussen de huisnummer 8 en 9) en thans eigendom van de gemeente Peel en Maas. Dit perceel heeft de agrarische bestemming en dit willen we ook zou houden. We zijn ermee bekend dat dit perceel verpacht is middels naar ik aanneem een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor de teelt van asperge. Wij willen het perceel kopen tegen de huidige vrije verkeerswaarde waarbij we het lopende pachtcontract respecteren en conform de gemaakte dan ook laten doorlopen.

Ik verneem gaarne of dit tot de mogelijkheden kan behoren?

Met vriendelijke groet,

Taxatie & Adviesbureau Zuid Oost Nederland
[redacted]

Beëdigd taxateur
Register taxateur
WOZ taxateur

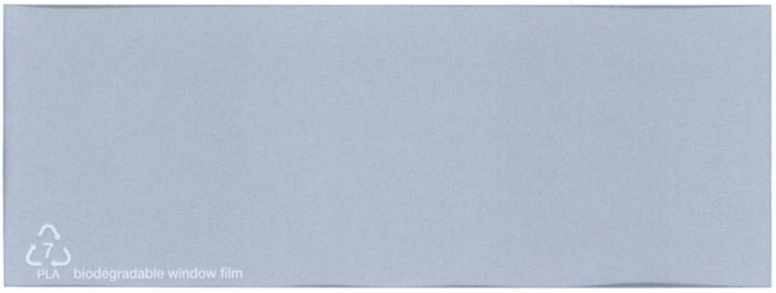
Nalatenschapscoach
Register executeur i.o.

[redacted]

Disclaimer: Is deze e-mail niet voor u bestemd, laat het ons dan weten. Verwijder daarna deze e-mail.

Disclaimer: Is deze e-mail niet voor u bestemd, laat het ons dan weten. Verwijder daarna deze e-mail.

gemeente
Peel en Maas



Ingekomen
ontvangstbalie d.d.
01 JULI 2022
gemeente
Peel en Maas

Postbus 7088, 5980 AB Panningen