

Inleiding

Voorafgaand aan de commissievergadering van 14 september 2021 zijn schriftelijke vragen gesteld over het addendum op de Nota van Uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied 2021. Daarnaast zijn ook tijdens de commissievergadering vragen gesteld, waarop is aangegeven dat daar een schriftelijke terugkoppeling op zou komen. De vragen komen veelal overeen met de eerder gestelde vragen. Daarom zit dit onderstaand geïntegreerd.

Op de volgende plaatsen vindt u de onderwerpen terug.

- **Bedrijfswoningen:** bij vraag 5.
- **Crisis en herstelwet:** bij vraag 11.
- **Categorieën planologische inventarisatie:** bij vraag 13.

Vragen

1. Graag ontvangen wij de reactie van de GGD waar op pagina 5 van het document naar verwezen wordt.

De vooroverlegreacties maken straks onderdeel uit van de Nota Inspraak en Vooroverleg. Deze Nota is straks een bundeling van alle reacties, inclusief een inhoudelijke en integraal afgewogen beargumentering van de ingekomen reacties.

Het nu toesturen van de reactie is uiteraard mogelijk aangezien het een openbaar document betreft, maar zonder een reactie namens het college kan dat een eenzijdig beeld geven en zaken uit haar verband halen. Via het addendum heeft u de hoofdlijnen van de reactie ontvangen. Wij bieden u de reactie en onze afweging aan via de Nota Inspraak en Vooroverleg, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Welke adviezen van de GGD legt het college (eventueel) naast zich neer en wat is de argumentatie hierbij?

In het addendum zijn de hoofdlijnen van de vooroverlegreacties gegeven om u zo alvast op de hoogte te stellen van de richting van de vooroverlegreacties. Een inhoudelijke afweging hierover is door het college nog niet gemaakt. Dit volgt via de Nota Inspraak en Vooroverleg, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Graag ontvangen wij de reactie van de Provincie waar op pagina 6 van het document naar verwezen wordt.

Hiervoor geldt hetzelfde als voor de eerste twee vragen en verwijzen wij naar de daar gegeven reactie.

4. Op pag 7 geeft u aan dat beantwoording van individuele reacties plaats vindt via de inspraaknota. Toch worden diverse beleidsmatige onderwerpen die zijn ingebracht via de inspraak nu al aan de raad voorgelegd zonder dat de raad de inspraaknota tot haar beschikking heeft. Waarom kiest u voor deze weg? Is de inspraaknota beschikbaar?

We hebben gekozen bij dit traject om zo open mogelijk met u te communiceren. Daarbij willen wij u pro-actief over onderwerpen informeren. Tot dusver, volgens ons, tot tevredenheid. In het addendum dat voor u ligt, is er daarom voor gekozen om u informatief de hoofdlijnen van de inspraakreacties mee te geven. Dit is ook in lijn met de eerder gehouden werkbijeenkomst. Met het addendum kunt u vervolgens op hoofdlijnen kaderstellend sturing geven, waarbij de wijze van omgang door het college is aangegeven. Dit wordt hierna verder uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Hoewel niet gebruikelijk, hebben wij met u de afspraak gemaakt dat het eindconcept-ontwerpbestemmingsplan eerst langs uw raad gaat, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Hieraan toegevoegd zit ook de Nota van Inspraak en Vooroverleg. U wordt dan in de gelegenheid gebracht om een integrale afweging te maken van de belangen en de wijze waarop het college reageert op de ingediende reacties.

5. Van hoeveel bedrijfswoningen is bekend dat ze feitelijk in gebruik zijn als plattelandswoning? En wat is uw inschatting om hoeveel woningen het in totaal gaat die als zodanig in gebruik zijn? Is dit eenvoudig via de gemeentelijke administraties (vergunningen en GBA e.d.) na te gaan?

Er is op dit moment geen enkele bedrijfswoning binnen gemeente Reusel-De Mierden aangeduid als plattelandswoning. Deze aanduiding is nimmer binnen onze gemeente toegekend sinds de Wet plattelandswoning in werking is getreden.

Tijdens de commissievergadering is ook kort gediscussieerd over bedrijfswoningen in zijn algemeenheid. Bij de beantwoording van deze vraag wordt tevens ingegaan op de daar beloofde schriftelijke terugkoppeling naar uw raad.

De gestelde vraag is een handhavingsvraagstuk. Of en hoeveel bedrijfswoningen op dit moment op een andere manier worden bewoond en gebruikt, dan dat het bestemmingsplan toestaat, valt geen eenduidig antwoord op te geven. We kunnen dit niet uit een gemeentelijke administratie of systeem naar voren halen. Er zijn ongetwijfeld situaties, waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan en gesplitste verkoop van een perceel.

De vraag is ook wat het lot is van bedrijfswoningen die niet meer nodig zijn; of het nu de eerste, tweede of derde bedrijfswoning is. Ooit zijn ze tot stand gekomen, omdat ze voor de bedrijfsvoering noodzakelijk waren. Er moet een duidelijke link zijn tussen de bewoners van de bedrijfswoning en het bijbehorende bedrijf. De noodzaak voor bedrijfswoningen wordt echter steeds minder, vooral voor de tweede en derde bedrijfswoningen. Bij satellietlocaties is het zelfs de vraag of er überhaupt een bedrijfswoning noodzakelijk is. Het is met die reden dat al vele jaren geen nieuwe tweede of derde bedrijfswoningen meer worden toegestaan.

Als het bijbehorende bedrijf nog in gebruik is, dan kan de bedrijfswoning verhuurd worden aan een werknemer of gebruikt worden als kantoor, overleg- of pauzeruimte of iets dergelijks. Zodra het bedrijf wordt beëindigd, moet gekeken worden naar een passende herbestemming. Op dat moment kan onderzocht worden of de bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning waarbij het bedrijf en bebouwing geheel of gedeeltelijk worden gesaneerd. Een herbestemming kan ook naar een niet-agrarisch bedrijf, een paardenhouderij, recreatie of iets maatschappelijks met bedrijfswoning. Een combinatie met een woonbestemming van een voormalige tweede of derde bedrijfswoning is denkbaar als dit milieu-planologisch mogelijk is. Het saneren van een voormalige bedrijfswoning en het wegnemen van de woontitel kan in het kader van een ruimtelijk aanvaardbaar plan aan de orde komen.

Bij beëindigen van het bedrijf wordt niet direct gehandhaafd op illegale bewoning. Zoals gezegd wordt eerst gezocht naar een passende herbestemming. Dit geldt in zijn algemeenheid ook voor het beëindigen van niet-agrarische bedrijven.

Als uw raad het wenselijk vindt dat er zicht komt op het gebruik van de bedrijfswoningen, dan moet daar een bestuursopdracht voor komen en hier middelen voor bemensing en planvorming vrijgemaakt worden. Op basis daarvan kan beleid worden gemaakt. Een dergelijk project loopt dan echter wel separaat van het bestemmingsplan Buitengebied. Met dit bestemmingsplan Buitengebied worden de bestaande rechten gerespecteerd.

6. Wat is de formele status van een bedrijfswoning indien deze langdurig leeg staat cq op andere wijze in gebruik is? Zit hier een soort van verjaring op?

De formele status blijft bedrijfswoning zolang het (agrarisch) bedrijf in werking is; ook bij leegstand. Daar zit geen verjaring op. Zodra het (agrarisch) bedrijf stopt moet de bestemming worden aangepast. Die bal ligt bij initiatiefnemer. Een andere formele status kan zijn dat sprake is van een illegale situatie als de bedrijfswoning wordt bewoond door iemand die niets met het bedrijf te maken heeft.

7. p8: Wat betekent "Belangrijk is ook dat wanneer het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde (als bedrijfswoning) wordt beëindigd, de grondslag voor de plattelandswoning vervalt."?

Dit betekent dat als het agrarisch bedrijf stopt en de bestemming gewijzigd moet worden, de aanduiding plattelandswoning ook komt te vervallen. Dit is in de Wet plattelandswoning zo geregeld. Deze aanduiding maakt het immers mogelijk om als burger tijdelijk in de voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf te wonen, zonder dat er een raakvlak is met het agrarisch bedrijf.

Een aanduiding plattelandswoning kan niet bij een andere bestemming worden toegepast.

8. p10/11: Graag een Jip en Janneke uitleg over de sloop bonus regeling bij toegestane inhoud woningen (600/650 -> 900 m3).

Een woning in het buitengebied (geen bedrijfswoning) mag op dit moment maximaal een inhoud hebben van 600 m3. In het voorontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen dat wanneer je overtollige voormalige bedrijfsbebouwing sloopt, dat je hier een deel (25%) van mag gebruiken om een ruimere woning te bouwen tot een maximum van 900m3. Dus als je 1.000 m2 bedrijfsbebouwing sloopt, mag je de woning vergroten met 250 m3, maar de woning mag nooit groter worden dan 900 m3.

Deze regeling is bedoeld om inwoners te bewegen dat leegstaand of verouderd vastgoed wordt gesloopt, door daar een beloning van een extra inhoud van de woning tegenover te stellen. Enerzijds bieden we met een dergelijke regeling de kans om een grotere woning te maken en anderzijds maken we de sloop van overtollige bebouwing hiermee aantrekkelijker omdat men er wat voor terug krijgt.

9. p10/11: is de inhoudsmaat van burgerwoningen (600/650 oplopend tot 900 m3) inclusief schuur/garage/carport e.d?

De inhoudsmaat geldt voor hoofdgebouwen en wordt in het bestemmingsplan als volgt berekend: *"tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen"*. Een schuur, garage, carport valt in principe onder de regels van 'bijbehorende bouwwerken' en de oppervlaktelaten die daar bij horen.

10. p11: Graag een Jip en Janneke uitleg over: "Toevoegen extra binnenplanse afwijkmogelijkheid ten behoeve van vergroting van een burgerwoning (>650 m3) tot maximaal 900 m3 . Ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering mogen naast sloop van overtollige bebouwing aanvullend ook overige kwaliteitsverbeteringsmaatregelen worden ingezet, waaronder realisering van extra robuuste groenvoorzieningen en/of versterking van cultuurhistorische waarden."

Om in het buitengebied meer bebouwing gesloopt te krijgen, vooral de m² die niet in aanmerking komen voor andere saneringsregelingen, willen we de ruimte en de mogelijkheid bieden om niet alleen op eigen terrein bebouwing te slopen, zoals beschreven bij vraag 8, maar ook bebouwing elders in de gemeente te gebruiken. Dit betekent dat ook bij woningen die geen eigen bebouwing meer hebben staan om te slopen, toch een grotere woning gebouwd kan worden. Tegelijkertijd bereiken wij kwaliteitswinst door het verdwijnen van leegstaand vastgoed.

Eenzoged kan kwaliteitsverbetering worden bereikt door het versterken van cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld het herstellen van een historisch pad) of toevoeging van landschapselementen. Verder is het voorstelbaar dat bijvoorbeeld een reguliere jaren '60 woning in een buurtschap wordt vervangen door een type woning dat beter bij de gebiedskarakteristieken past, zoals een boerderijwoning. Bij dit type woning is, gezien de bijbehorende frontbreedte (vaak al 18 meter) en de 'forse' kap, standaard al sprake van een grotere inhoudsmaat. Toch kan er dan, in combinatie met de juiste architectuur en materiaalgebruik, ook sprake zijn van een kwaliteitsverbetering op deze plek. Ook dat beogen we hiermee te belonen.

11. p13: wat is de "50% regeling" (Crisis en Herstelwet)?

Waar komt de regeling vandaan?

50%-regeling komt uit de Wet milieubeheer.

Wanneer is de regeling van toepassing?

De regeling is van toepassing wanneer een agrarisch bedrijf wil uitbreiden en als dat agrarisch bedrijf op moment van aanvragen met zijn geuruitstoot (geuremissie) een negatieve bijdrage levert (invloed heeft) op een overbelast gebied.

Wanneer is er sprake van overbelast gebied?

Er is sprake van een overbelast gebied als de dit uit de gemeentelijke geurberekeningen (Geurverordening) blijkt. Dat wordt gebaseerd op de verleende vergunningen van alle bedrijven en volgens de vergunning toegepaste technieken (luchtwassers) en emissiepunten (uitlaat) van de stallen.

Deze optelsom (cumulatie) van geuremissies bepaalt hoeveel uitstoot van geur er in een bepaald gebied is. Aan de hand van de door de gemeente en provincie vastgestelde geurnormen wordt dan bepaald of er sprake is van een goed, middel, matig of slecht woon- en leefklimaat.

Wat kunnen we als gemeente afdwingen met deze regeling?

We kunnen afdwingen dat er een reductie moet plaatsvinden van de geuremissie. Die regeling zegt het volgende (de gebruikte cijfers zijn fictief):

Stel, je hebt een bestaande stal met een berekende geuremissie van 100 Ou (odour units) en ondernemer gaat door de nieuwe technieken en maatregelen in zijn bestaande stal de geuremissie terugbrengen naar 80 Ou. Dan mag de helft van deze reductie opnieuw gebruikt worden, bijvoorbeeld voor de bouw van een nieuwe stal. Aangezien hier de reductie van geur in dit fictief rekenvoorbeeld 20 Ou bedraagt, mag de nieuwe stal een geuremissie van maximaal 10 Ou hebben.

Om misverstanden te voorkomen!

Die reductie betekent dus géén halvering van de geuremissie van het agrarische bedrijf.

Wat zijn de consequenties voor Reusel-De Mierden?

In Reusel-De Mierden heeft elk bedrijf invloed op een overbelast gebied, omdat de streefwaarde voor de kernen op 0,1 Ou is bepaald. Geen enkel bedrijf dat in werking is kan die streefwaarde halen. Dat betekent overigens niet dat de invloed van een agrarisch bedrijf maximaal 0,1 Ou op de kern mag zijn, maar dit zorgt ervoor dat elk agrarisch bedrijf in Reusel-De Mierden gebruik moet maken van de 50%-regeling en slechts de helft van de behaalde reductie op bestaande stallen en systemen opnieuw voor een uitbreiding mag gebruiken. Op deze manier wordt de geurbelasting beetje bij beetje beter.

Crisis en herstelwet

Tijdens de commissievergadering is de vraag gesteld of met het Chw-experiment ook soepelere normen voorgeschreven kunnen worden. Het antwoord hierop is nee. Het experiment is bedoeld om extra mogelijkheden te bieden voor het nemen van maatregelen om de emissies van geur, fijnstof en ammoniak te verminderen in nieuwe en bestaande situaties. Je mag in overbelaste situaties met deze Chw-bevoegdheid tijdelijk strenger zijn dan de 50% regeling, niet soepeler.

Om het vorige rekenvoorbeeld opnieuw te gebruiken. Stel, u vindt om moverende redenen dat de regeling geen 50% moet zijn, maar 20%, dan mag slechts 4 Ou van de behaalde 20 Ou reductie opnieuw worden ingevuld.

12. P16: Wat is het doel van de gebruiksregels inzake het bedrijfsmatig beheer recreatiewoningen ? Het gaat dus niet alleen om de grote recreatieparken? Hoe beantwoordt dit de vraag van insprekers? Welke ruimte biedt dit?

Het bestemmingsplan moet in lijn zijn met het provinciaal beleid. Hierin is opgenomen dat nieuwe recreatiewoningen op een recreatiepark enkel zijn toegestaan als er sprake is van een bedrijfsmatig beheer van het totaal. Dus geen individuele exploitatie, maar een overkoepelende. Die regel geldt alleen niet voor bestaande recreatiewoningen op een recreatiepark. Die nuance moet bij ons bestemmingsplan nog toegevoegd worden. Dit betekent dat bestaande eigenaren van recreatiewoningen nog autonome zeggenschap mogen hebben over de recreatieve exploitatie van hun recreatiewoning. Hierover zijn verschillende uiteenlopende inspraakreacties ingekomen welke net als de eerste 3 vragen integraal behandeld worden in de Nota van Inspraak en Vooroverleg en het ontwerp bestemmingsplan. Het doel is niet zozeer om het ingewikkelder te maken, maar om oneigenlijk gebruik van recreatiewoningen beter beheersbaar te houden.

13. p23: hoeveel van de 285 afwijkingen die in beeld zijn gebracht vallen in de onderscheidende categorieën? Graag ook een nadere toelichting over de soorten afwijkingen (en bijbehorende aantallen) die van toepassing zijn binnen categorie 3.

Behalve deze gestelde vraag, merkten wij tijdens de commissievergadering over dit onderwerp dat er wat onduidelijkheid bestaat. Bij deze zetten we het een en ander nog een keer op een rij.

In aanloop naar het voorontwerpbestemmingsplan is een planologische inventarisatie uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de vigerende bestemmingsplankaarten en de meest recente luchtfoto's. Uit die vergelijking kwamen 285 afwijkingen naar voren die niet meteen uitlegbaar waren. Hierbij kunnen meerdere afwijkingen op één adres voorkomen.

Het is **niet** gezegd dat al deze gevallen strijdige situaties zijn. Het kan best zijn dat het bestemmingsplan 2009 op punten niet correct is, of dat er de afgelopen 12 jaar vergunningen zijn verleend die we niet direct in beeld hebben. Om het uitzoekwerk niet enkel aan de zijde van de gemeente te laten, hebben wij gemeend er verstandig aan te doen om met de inwoners, ondernemers, eigenaren in contact te komen. Zo kunnen we samen kijken naar de ontstane situatie.

In het geval situaties niet kloppen, hebben wij het dringende advies meegegeven om een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Zo kunnen zij via de juiste route aangeven wat er in hun ogen niet klopt aan het bestemmingsplan. Het college kan daarop vervolgens een reactie geven. Er is dus sprake van een grote mate van overlap tussen de gevoerde planologische inventarisatie en de binnengekomen inspraakreacties.

Voorafgaand aan de gesprekken hebben wij een inschatting gemaakt van voorkomende categorieën, namelijk 1) gevallen die in 2009 al positief bestemd hadden moeten worden, 2) gevallen waar een vergunning

voor is verleend, 3) gevallen waar sprake is van strijdig gebruik zonder vergunning die relatief eenvoudig te legaliseren zijn en 4) gevallen waar sprake is van strijdig gebruik en niet direct legaliseerbaar.

Daarbij is categorie 3 voor dit bestemmingsplan het meest interessant. Om u op voorhand alvast te informeren op wat komen gaat, zijn daarom in het addendum op pagina 24 en 25 de 5 meest voorkomende situaties weergegeven die we in het ontwerpbestemmingsplan kunnen aanpassen.

Op dit moment zijn wij nog bezig met de verwerking van de inspraakreacties en de planologische inventarisatie (inclusief de gevoerde gesprekken). Zodra dit is afgerond, richting het ontwerpbestemmingsplan, kunnen we meer duidelijkheid geven hoeveel afwijkingen in welke categorie vallen. Eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan vanuit de inspraakreacties zijn te volgen via de Nota van Inspraak en Vooroverleg.

Tot slot wordt bij het ontwerpbestemmingsplan een retrospectieve toets toegevoegd. Dit is een vergelijkingslijst en/of kaart waarin wijzigingen op de verbeelding worden verduidelijkt. Op basis hiervan kan straks worden achterhaald hoeveel vormveranderingen, verruimingen, herbestemmingen en dergelijke hebben plaatsgevonden. Op dit moment kunnen wij dus nog geen aantallen noemen.

14. p 24: hoe cq op basis waarvan wordt beoordeeld of een feitelijk gerealiseerde functieverandering aangepast kan worden?

In het vigerende bestemmingsplan zitten lijsten met aanduidingen van voorkomende functies in het buitengebied. Via bijvoorbeeld de Kamer van Koophandel, kan nagegaan worden of bepaalde functies nog aanwezig zijn. De kans bestaat dat we niet volledig zijn. Afwijkend gebruik is veel moeilijker vast te stellen dan afwijkende bebouwing. Als op een adres een andere functie is gekomen, had daar via een binnenplanse ontheffing een vergunning aangevraagd moeten worden. Als men wil afwijken moet daarvoor een passende procedure doorlopen worden. Dat kan op verschillende manieren afhankelijk van de aard van de afwijking en de gevolgen daarvan. Als men dat niet doet is het een kwestie die vanuit handhaving aangevlogen kan worden. Daarbij wordt dan de afweging gemaakt of het te legaliseren valt of niet. Deze exercitie valt buiten dit project. Na het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied kan daar een nieuwe bestuursopdracht op geformuleerd worden om daar nader onderzoek naar te doen. Maar, in feite blijft de eigenaar verantwoordelijk dat conform bestemming en aanduiding gehandeld wordt.

15. p25: om hoeveel locaties “stille stoppers” gaat het? Wanneer is bekend op welke wanneer schrappen van de aanduiding IV mogelijk is? Hier hebben wij overigens jaren geleden al naar gevraagd cq op gewezen!!!

Een exacte aantal van stille stoppers is op dit moment nog niet te geven. Richting het ontwerpbestemmingsplan hopen we daar meer duidelijkheid over te kunnen geven, maar dat kunnen we niet beloven. Een en ander is afhankelijk van de bestaande vergunning en of er nog dieren op locatie worden gehouden (controles). Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt straks nog voor een planschaderisico-analyse gestuurd naar een extern bureau. Op basis daarvan kan een keuze gemaakt worden of het schrappen van de aanduiding IV in sommige gevallen een haalbare optie is.