SPREEKAANTEKENINGEN COMMISSIEVERGADERING PEEL EN MAAS D.D. 17 JANUARI 2023

Betreffende: ontwerp Bestemmingsplan Keup 11, Keup ong, Baarloseweg ong.

Geachte Commissieleden,

Inleiding

In het jaar 2018 hebben wij, via een bevriend adviseur / projectontwikkelaar, bij de gemeente geïnformeerd naar de mogelijkheden om het perceel Baarloseweg ong. over te nemen (geheel of gedeeltelijk). Het antwoord van de gemeente was dat zij het perceel in eigendom wensen te behouden. De gemeente betwist dat zij dit hebben aangegeven maar zulks is expliciet met de adviseur / projectontwikkelaar gecommuniceerd d.d. 10 september 2018 en 4 september 2018.

Eind 2019 treedt de gemeente in overleg met een ondernemer over de sanering van zijn varkenshouderij te Egchel, met kavelruil. De onderhandelingen tussen de ondernemer en de gemeente worden gevoerd door dezelfde adviseur / projectontwikkelaar. Uiteindelijk wordt het perceel Baarloseweg ong. door uw gemeente aan deze projectontwikkelaar verkocht via (naar onze mening) een (verkoop)constructie. Onze zienswijzen hebben alleen betrekking op dit perceel Baarloseweg ong.

Opmerkingen naar aanleiding van nota zienswijzen en (ambtshalve) wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

T.a.v. grond 5

In de nota van zienswijzen wordt door de gemeente aangegeven dat de regels voor het nieuwe bouwvlak aan de Baarloseweg ong. met de bestemming Wonen worden aangepast zodat ze in de lijn zijn met de regels uit het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen. In de regels wordt de bestemming Wonen-1 toegevoegd. Het agrarische gedeelte valt niet onder het onderhavig concept bestemmingsplan en behoudt de regels van het de bestemming “agrarisch” zoals opgenomen in het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen. De gevellijn wordt alsnog opgenomen in het bestemmingsplan.

Het plan wordt vervolgens als volgt aangepast:

- In artikel 5 van de regels wordt de bestemming Wonen-1 toegevoegd
- In de regels wordt in artikel 5.2.1 sub b het volgende opgenomen: de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat ter plaatste van de aanduiding “gevellijn” de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in of achter de aangeduide gevellijn.
- De verbeelding wordt aangepast: er wordt een gevellijn opgenomen zodat de bouwgrens van de locatie Baarloseweg ong. duidelijk is.

Ons standpunt

Als bijlage wordt deze verbeelding toegevoegd. Het gele bouwvlak heeft de bestemming Wonen-1 gekregen en de gevellijn is toegevoegd. Naar onze mening ligt de aanpassing van het concept bestemmingsplan uitdrukkelijk **niet** in de lijn met de regels van het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen en de uitganspunten in het plan van Bureau leefomgeving waarin expliciet op pagina 12 t.a.v. de Baarloseweg ong. wordt aangegeven: *Op dit perceel is een woning met*

bijbehorende bouwwerken beoogd met een inhoud van maximaal 1000 m3. Dit komt vervolgens niet meer terug in het ontwerp bestemmingsplan zoals dit thans voorligt.

We hebben, voordat we onze zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, een gesprek met de gemeente gevoerd. Daarbij werd aangegeven dat er nog een gevellijn zou worden toegevoegd waarop de voorgevel van de woning gebouwd zou moeten worden. Ook zou het bouwvlak niet zo groot zijn dan zoals dit thans voorligt. Het bouwvlak zou aan de achterkant aansluiten bij de denkbeeldige lijn tussen de achtergevels van de aangrenzende bestaande woningen. Dit zou gebruikelijk zijn aldus de ambtenaar van uw gemeente.

Bezwaar 1 m.b.t. voorgevel hoofdgebouw

Concept bestemmingsplan Baarloseweg ong.:

- Wonen — voorgevel hoofdgebouw in voorgevelrooilijn
- Wonen 1 — mag op het gehele vlak achter de lijn

Bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen:

- Wonen — voorgevel hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit
- Wonen 1 — niet van toepassing

Hierover heb ik vanmiddag nog telefonisch met de gemeente gesproken. De desbetreffende ambtenaar kon niet aangeven waarom er geen aansluiting was gezocht bij het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen.

Bezwaar 2 m.b.t. inhoud woning inclusief bijbeh. bouwwerk

Concept bestemmingsplan Baarloseweg ong.:

- Wonen — inhoud woning incl. bijbeh. bouwwerk 1.000 m3
- Wonen 1 — onbegrensd
- Plan bureau Leefomgeving — 1.000 m3

Wanneer de koper in staat wordt gesteld om de woning / hoofdgebouw achteraan op het grote bouwvlak te plaatsen hebben wij als omwonenden hier fors meer last van dan wanneer de gevelrooilijn wordt aangehouden en/of het bouwvlak kleiner zou zijn.

Naar onze mening dient de gemeente het concept bestemmingsplan zoals dit thans voorligt dan ook om deze reden opnieuw aan te passen / te corrigeren en aansluiting te zoeken bij het bestemmingsplan dubbelkern Helden-Panningen en conform de uitgangspunten van het plan van Bureau Leefomgeving, waaronder:

- voorgevel hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit;
- inhoud woning inclusief bijbeh. bouwwerk maximaal 1.000 m3;
- kleiner bouwvlak (minder diepte / bouwvlak aan de achterkant aansluitend bij de denkbeeldige lijn tussen de achtergevels van de aangrenzende bestaande woningen).

T.a.v gronden 1 en 2

In de nota van zienswijzen wordt door de gemeente in haar inhoudelijke reactie onder 2 erkend dat in geval van verkoop van grond door de gemeente, deze grond in het kader van het gelijkheidsbeginsel en transparantieverplichting openbaar aangeboden had moeten worden.

In de nota van zienswijzen wordt evenwel aangegeven dat deze situatie niet aan de orde zou zijn. Er zou volgens de gemeente sprake zijn van ruil van gronden met strategische waarde.

Onder sub 1 wordt door de gemeente daarbij beweert dat ten tijde van het ondertekenen van de sanerings- en ruilovereenkomst tussen de gemeente en de ondernemer niet aan de orde was dat de grond aan de adviseur / projectontwikkelaar doorverkocht zou worden.

Ons standpunt

Ten tijde van de ondertekening van de sanerings- en ruilovereenkomst d.d. 2 juli 2020 was bij de gemeente wel degelijk bekend dat de grond aan de adviseur / projectontwikkelaar verkocht zou worden, zulks in tegenstelling tot de bewering van de gemeente. Sterker nog, er vinden door de adviseur / projectontwikkelaar als koper rechtstreekse onderhandelingen plaats met de gemeente over zijn koopvoorwaarden voordat de sanerings- en ruilovereenkomst wordt ondertekend:

Zo heeft de adviseur / projectontwikkelaar aan de gemeente d.d. 5 juni 2020 een email toegezonden waarin deze opmerkt: "*Wij betalen voor dit gedeelte de afgesproken grondwaarde minus een afslag voor het vruchtgebruik*". De adviseur / projectontwikkelaar onderhandelt dus rechtstreeks met de gemeente over zijn prijs.

In de email van de adviseur / projectontwikkelaar d.d. 14 april 2020 merkt de projectontwikkelaar expliciet op: "*Zodra de gemeente akkoord is gaan we de gemeente mededelen dat wij het gaan overnemen. Dit is nu al afgestemd met de gemeente dat die mogelijkheid er is*".

In de kavelruilovereenkomst (datum onbekend) is vervolgens de ondernemer geen partij meer maar de echtgenote van de adviseur / projectontwikkelaar en wordt aangegeven: *"Voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen in de kavelruilovereenkomst ten grondslag liggende koopovereenkomst tussen de ondernemer (thans de vrouw van de adviseur / projectontwikkelaar) en de gemeente Peel en Maas is overeengekomen*".

In de notariële leveringsakte d.d. 22 april 2022 zijn de gemeente en adviseur / projectontwikkelaar met zijn familie (echtgenote en kinderen) partij (en niet de ondernemer).

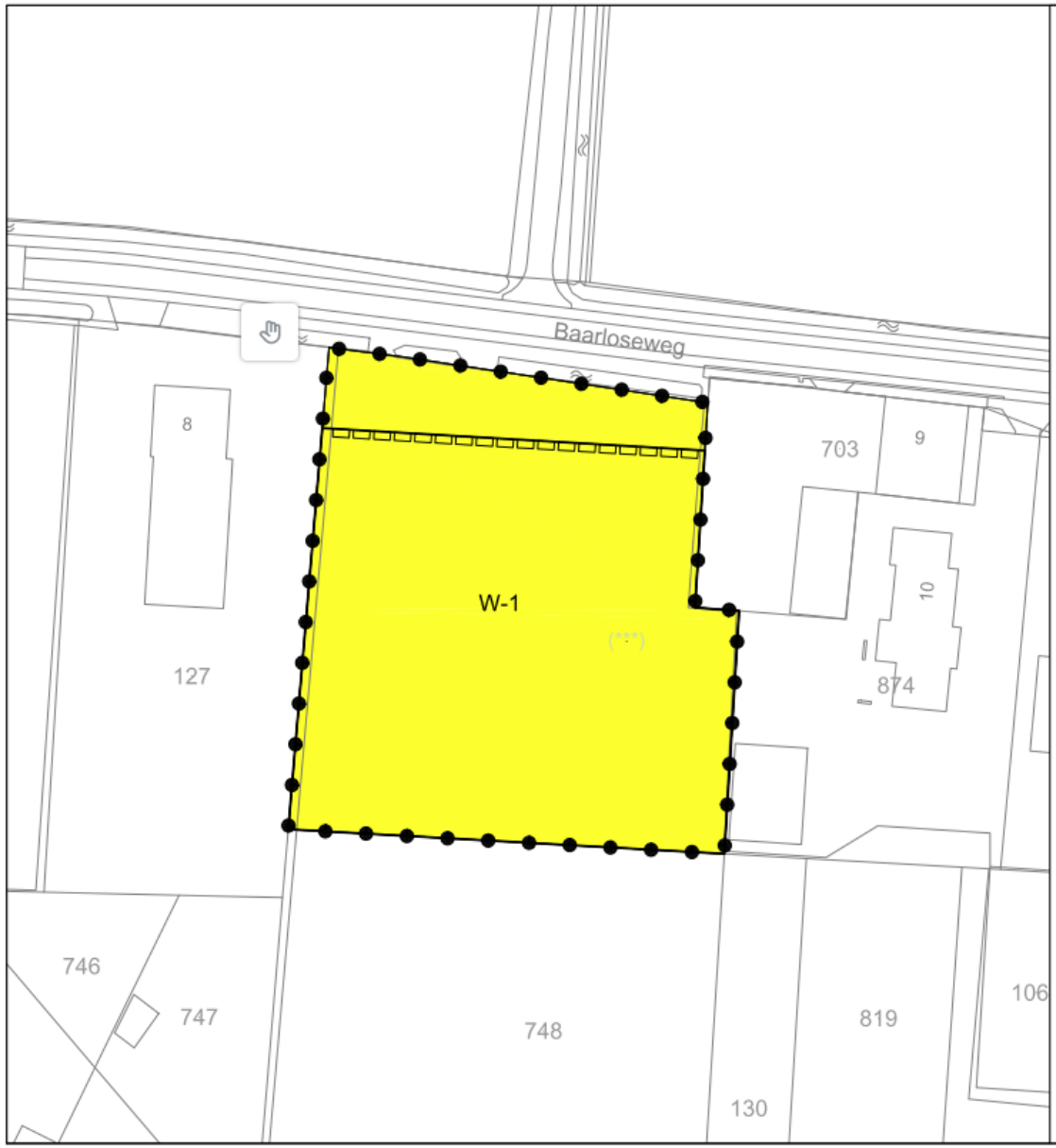
Naar onze mening is er sprake van een verkoopconstructie van het desbetreffende perceel door de gemeente aan de adviseur / projectontwikkelaar. In deze situatie had de gemeente ons inziens dit perceel wél openbaar te koop aan moeten bieden. In de kavelruilovereenkomst wordt expliciet erkend door de gemeente dat er sprake is van een koopovereenkomst (artikel 12). Naar onze mening is er sprake van een dubieuze grondtransactie. Wij vragen de gemeente om hiernaar een onderzoek in te stellen, temeer daar de toegezonden bescheiden door de gemeente aan ons, op grond van ons verzoek tot informatie, zeer summier is.

Dank voor uw aandacht.

Panningen, 17 januari 2023

Camiel Roelofs / Nicole van der Pluijm

[redacted]



LEGENDA

plangrens

bestemmingen

Enkelbestemmingen

W-1 Wonen - 1

Bouwvlakken

bouwvlak

Figuren

gevellijn

verklaring

Ondergrond

bestemmingsplan "Keup 11 en Keup ongenummerd Egchel en Baarloseweg ongenummerd Helden"

Gemeente 'Peel en Maas'

idn:	NL.IMRO.1894.BPL0262-VG01	datum:	17-11-2022
schaal :	1:1000	kaartblad:	3 van 3
formaat:	A3		
schaal:	vastgesteld		

Digireg Netherlands B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE Horst
+31 77 - 208 60 12
info@digireg.nl

Bureau Leefomgeving
Schoolstraat 7
5961 EE Horst
+31 77 - 208 60 99
www.bureauleefomgeving.nl