

Gespreksverslag 5 januari 2016 t.b.v. de vaststelling BP-en in raad 28 januari 2016

Aanwezige raadsleden:

F. Francissen; T. Rovers; T. Coopmans; A. Strijbosch; A. Smits - Overbeek; W. Meulenmeesters; H. van Hout; M. Bankers; T. Vogels en E. van Cronenburg.

Besproken bestemmingsplannen:

1. Gemert-Bakel Buitengebied, april 2015 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: mevr. C. van de Biggelaar, dhr. H. Niezen

A. Geerdenhof ong. in Milheeze

Het plan wordt kort toegelicht. Het plan wordt waar mogelijk verruimd volgens de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied om hiermee het mogelijk te maken de woningen enigszins flexibeler te realiseren (geen bouwvlak meer). De twee onder een kapper mag ook twee vrijstaande woningen worden.

Gevraagd wordt of hierdoor de uitgangspunten van Milheeze Noord, met een gehuchtenstructuur met wisseling in de soort bebouwing (vrijstaand en tweeaaneen), wordt losgelaten?

Ja, dat is deels zo. Het bestemmingsplan wordt door de vraag in de markt ruimer opgesteld waardoor er meer mogelijk is. Maar het is ook zo dat het beeldkwaliteitsplan Milheeze Noord gekoppeld is aan het plan. Doordat er ook de mogelijkheid is om nadere eisen te stellen bij de aanvraag omgevingsvergunning kan er wel vastgehouden worden aan de uitgangspunten van Milheeze Noord, waar dat gewild is.

Maar dit kan dan wel discussie opleveren met de vraag of je daar uitkomt?

Ja, dat is mogelijk. Maar doorgaans is de ervaring dat we daar wel uitkomen. We willen de nadere eisen-regeling ook alleen toepassen als we merken dat de gehele structuur zou vervallen (als bv. een woning helemaal uit de lijn van de bebouwing gebouwd zou worden).

Dan wordt er een zienswijze ingediend. Hoe wordt hier nu mee omgegaan?

De zienswijze voorziet eigenlijk niet in een bezwaar tegen het plan aan de Geerdenhof. De indiener van de zienswijze heeft echter in het verleden een vergelijkbaar verzoek ingediend bij de gemeente en kreeg toen nee op het rekest. Via deze wijze vraagt hij waarom hier nu anders gehandeld wordt en vraagt om een gelijke behandeling. Daarom is ook het voorstel om de zienswijze te beantwoorden met de uitnodiging om nogmaals met de gemeente in gesprek te gaan.

Maar moet de reactie op de zienswijze niet anders zijn? We hoeven toch niet de zienswijze als middel te zien om het gesprek aan te gaan? Er kan enkel gezegd worden dat de zienswijze geen bezwaar op het plan is en dus geen wijziging van het plan vraagt.

Het moet niet zo zijn dat men maar zienswijze gaat indienen om hiermee het gesprek met de gemeente aan te kunnen gaan.

Het klopt dat dit niet de werkwijze zou moeten zijn en dat we eerder via de ambtelijke weg eerder met deze man in gesprek gaan. Maar hij heeft nu eenmaal het recht om een zienswijze in te dienen en dat hij heeft hij gedaan.

Maar hoe is zijn situatie dan vergelijkbaar met het plan Geerdenhof? Wat is de reden dat we toen niet mee wilde werken?

Niet de gehele situatie is bekend van de indiener van de zienswijze maar in het verslag zal hier een korte uiteenzetting van komen:

Het plan Geerdenhof wordt ontwikkeld door Twerjo (familie Van Ansem) en door de heer Kuijn. De familie Van Ansem heeft eerder gevraagd of woningsplitsing mogelijk was. Hierop is gereageerd dat dit vanwege beeldkwaliteit van het gehucht niet mogelijk was. Na dit verzoek zijn enkele soortgelijke verzoeken ingediend en gehonoreerd, waaronder dat van de

heer Kuijn. Hierbij is o.a. de verkoopbaarheid van de woningen en de beeldkwaliteit afgewogen. In december 2015 is de zienswijze van de heer van Ansem in een goed gesprek met hem besproken. De woningen op de grond van Twerjo zijn nog niet gebouwd en er is medegedeeld dat ook de heer Van Ansem een aanvraag kan indienen voor woningsplitsing. Door de heer van Ansem werd medegedeeld dat de zaak zo voor hem voldoende besproken is en dat hij een afweging zal maken m.b.t het aanvragen van woningsplitsing.

B. Wildeman ong. in Milheeze

Ook dit plan wordt kort toegelicht. Ook hier wordt een verruiming van de bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt. De bouwvlakken verdwijnen om hiermee meer ruimte voor de situering van de woning te bieden. Ook hier wordt de systematiek van het buitengebied gehanteerd met de specifieke regels voor Milheeze Noord toegevoegd.

C. Burgemeester vd Wildenberglaan 46a in De Rips

Het plan wordt kort toegelicht. Ploegmakers wil een extra loods voor zijn bedrijf bouwen. Daarbij houdt hij daar ook regelmatig het jaarlijkse Ploegefist en daarvoor zal hij vernieuwde voorzieningen (bv. toiletten) in de loods realiseren. Dan is het gebouw veilig genoeg en voldoet aan de standaarden voor een goed evenement.

Kunnen er dan meer evenementen gehouden worden?

Nee dat is niet de bedoeling. Ambtelijk is ook al tegen de aanvrager gezegd dat het bestemmingsplan in geen enkel opzicht meer mogelijkheden gaat bieden voor evenementen op deze locatie. Daarom is er ook voor gekozen om hiervoor niets te regelen in het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan biedt reeds de mogelijkheid om voor een evenement een ontheffing aan te vragen. Dat moet hij dan nu ook nog steeds doen.

Maar het kan niet zo zijn dat dit bestemmingsplan, omdat hij stelt dat de loods mede voor evenementen is, nu impliceert dat hij meer evenementen mag gaan houden. Dit moet ergens komen te staan.

Dat is ook echt niet zo. Het is niet mogelijk om dit expliciet in het bestemmingsplan op te nemen. In het bestemmingsplan kun je alleen ruimtelijk relevante regels opnemen. We kunnen nu niet motiveren dat er vanuit een ruimtelijk oogpunt niet meer evenementen gehouden mogen worden dan nu gebeurt.

Nagegaan zal worden hoe dit vanuit het evenementenbeleid wordt gestuurd:

Formeel is het zo, en dat houden we ook in de gaten, dat er niet meer dan 3 evenementen op een locatie mogen worden gehouden die daartoe niet bestemd is. Als er meer aanvragen zijn bespreken we dit met de portefeuillehouder evenementen (burgemeester). Als er drie evenementen gehouden zijn, dan is het voor Ploegmakers dus klaar.

Normaal worden er in die hal niet meer dan 2 evenementen per jaar gehouden. Jaarlijks is het Ploegefist daar en eens in de paar jaar de ondernemersbeurs van de Ondernemersvereniging De Rips.

Dit zal niet veranderen nu de nieuwe loods zal komen. Als Ploegmakers meer zal aanvragen, dan zal dit besproken worden met de portefeuillehouder.

Duidelijk is dat de regels voldoende houvast bieden om niet meer evenementen toe te staan dan nu al gebeurt. Maar het mag nog steeds niet zo zijn dat Ploegmakers ooit in de toekomst stelt dat hij meer evenementen mag houden omdat hij een loods heeft aangevraagd die ook bedoeld zou worden voor evenementen.

Ploegmakers heeft in het plan alleen gesteld dat de nieuwe loods gebruikt zal worden voor de evenementen die daar nu ook al plaatsvinden. Niets wordt gesteld dat er plannen zijn voor meer evenementen.

De toekomst zal dit moeten uitwijzen en als er toch plannen zijn voor meer evenementen zal dit nader besproken worden met de portefeuillehouder.

Voor dit moment kan er niet meer 'geregeld' worden.

D. Besterd 1 in Bakel

Korte toelichting: Het plan omvat een geringe uitbreiding van het bouwblok om het mogelijk te maken om een overdekte opslagruimte voor de co-producten voor de vergisting te realiseren. Dit is noodzakelijk omdat deze producten nu niet overdekt worden opgeslagen, waardoor bij regen uitspoeling optreedt. Hierdoor worden omliggende gronden en de naastgelegen loop verontreinigd.

Naast de vergistingsinstallatie is er ook een drooginstallatie aanwezig. Deze heeft op het moment echter onvoldoende ruimte en is hierdoor brandgevaarlijk. Door de uitbreiding kan de drooginstallatie wel worden gebruikt, waardoor er meer rendement uit de totale installatie kan worden gehaald.

Naast het te nemen besluit over de herziening van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad ook een besluit te nemen over de afwijking van het gemeentelijk geurbeleid. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ingediend.

Gevraagd wordt of er ook een uitbreiding van de opslagcapaciteit plaatsvindt? In het plan wordt aangegeven dat er nu ook andere co-producten kunnen worden opgeslagen. Deze zullen ook worden verwerkt. Betekent dit dat er ook meer stank kan optreden? Heeft dit invloed op de achtergrondbelasting?

Ook voor de drooginstallatie geldt dat deze tot nu toe niet of nauwelijks in werking is geweest. Dat zal wel het geval zijn als dit plan wordt uitgevoerd. Wat is de invloed hiervan op de geurbelasting?

Hierop hebben we op het moment geen antwoord. Geconcludeerd wordt dat een reactie voor de commissievergadering niet mogelijk is. Als er na de commissievergadering nog vragen open staan, dan zullen deze nog worden beantwoord. De heer V.d. Heuvel (aanvrager) zal worden gevraagd om de raads- en commissieleden uit te nodigen voor een rondleiding op zijn bedrijf. Inmiddels is duidelijk dat de heer V.d. Heuvel zal inspreken tijdens de commissievergadering.

Hoe is de realisatie van de erfbeplanting geborgd?

Door middel van een voorwaardelijke bepaling in de planregels. Op basis van deze bepaling kan eventueel handhavend worden opgetreden.

Er is een dialoog met de buurt gevoerd. Hoe heeft deze plaatsgevonden?

De dialoog is met de directe omgeving gevoerd (straal ongeveer 150m). De bebouwde kom is hier niet bij betrokken. Er zijn geen regels waaraan een dialoog moet voldoen. Dit is de verantwoordelijkheid van de ondernemer. De resultaten van de dialoog zijn tezamen met de BZV getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB).

E. Jodenpeeldreef 9 in De Rips

De geschiedenis van het plan is toegelicht. In 2009 is een wijzigingsprocedure opgestart ten behoeve van het plan van de Gebr. Swinkels om twee varkensstallen ter plaatse op te richten. Eén van deze stallen zou buiten het bouwblok komen. In eerste instantie zou het bouwblok worden vergroot naar 2,5 ha. Deze wijzigingsprocedure liep gelijk op met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Om procedurele redenen is destijds besloten om dit wijzigingsplan op te nemen in de integrale herziening voor het buitengebied. Na beroep van omwonenden tegen het plan heeft de Raad van State uiteindelijk geconcludeerd dat het plan onvoldoende was onderbouwd en dat het omzetten van de procedure niet zorgvuldig heeft plaatsgevonden.

Naast de bestemmingsplanprocedure hadden de Gebr. Swinkels ook een milieu- en bouwvergunning aangevraagd. De milieuvergunning is in 2010 verleend. De bouwvergunning is gedeeltelijk geweigerd, omdat één stal buiten het bouwblok stond. Tegen dit besluit is door de Gebr. Swinkels bezwaar gemaakt. De rechter heeft in zijn uitspraak hierover aangegeven dat het niet mogelijk was om de vergunning gedeeltelijk te weigeren,

omdat de ondernemer zo geen rendabel bedrijf kan stichten. Omdat de Verordening Ruimte 2014 nieuwe mogelijkheden biedt heeft de rechter de gemeente opgedragen om een nieuw besluit te nemen op de aanvraag. Op basis van deze uitspraak is nieuw overleg gestart met de Gebr. Swinkels over de mogelijkheid om het bestemmingsplan aan te passen. Het resultaat van dit overleg ligt nu in de vorm van de herziening van het bestemmingsplan voor ter besluitvorming. Hierbij is alleen sprake van een vormverandering van het bouwblok. De grootte van het bouwblok is en blijft 1,5 ha.

Gezien de looptijd van het plan en de wijzigingen in de wet- en regelgeving moet er nu naast het te nemen besluit over de herziening van het bestemmingsplan ook door de gemeenteraad een besluit worden genomen over de afwijking van het gemeentelijk geurbeleid.

Aangegeven is nog dat, mocht het plan geen doorgang vinden, er mogelijk een schadeclaim door de Gebr. Swinkels wordt ingediend vanwege de in het verleden gemaakte fouten in de procedure.

Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend door omwonenden.

Welke mogelijkheden heeft het bedrijf als het bouwblok niet wordt gewijzigd?

Als het bouwblok niet wordt aangepast, dan heeft het bedrijf nog altijd de mogelijkheid om een intensieve veehouderij te realiseren. Wel zal het bedrijf dan nieuwe vergunningen moeten aanvragen. Naast de omgevingsvergunning voor de activiteiten milieu en bouwen, zal dan ook een nieuwe Natuurbeschermingswetvergunning bij de provincie moeten worden aangevraagd. Of het bedrijf dan net zo groot kan worden als nu wordt gevraagd is op dit moment niet te zeggen, dat zal moeten blijken uit een eventuele aanvraag omgevingsvergunning.

In de stukken wordt niet gesproken over een mogelijke schadeclaim. Dat kan wel een belangrijk argument zijn.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan uit 2010 bestaat de kans dat er een claim wordt ingediend, wanneer het plan niet wordt doorgezet. Mocht er een claim worden ingediend, dan is heel moeilijk in te schatten of deze zal worden gehonoreerd en voor welk bedrag. Er gaan vaak jaren van procederen overheen, voordat hierover duidelijkheid is. Omdat hierover verder geen concrete informatie is te geven, is het niet opgenomen in het raadsvoorstel.

De erfbeplanting wordt wel als argument genoemd om aan het plan medewerking te verlenen. Iedere ondernemer dient beplanting te realiseren. Dit is geen extra argument om medewerking te verlenen.

Met dit argument willen wij aangeven dat de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd door middel van een groene erfinrichting. Deze groene erfinrichting wordt ruimer van opzet dan volgens de regels strikt noodzakelijk is.

F. Kuikenvlaas 2b in Milheeze

Het voormalige kippenbedrijf is beëindigd. Hierover heeft het bedrijf afspraken met de provincie gemaakt in het kader van de RvR-regeling. In het kader van deze regeling wordt gevraagd om een passende herbestemming van het perceel. Het grootste gedeelte van het voormalige agrarische bouwblok wordt herbestemd als agrarische grond die niet mag worden bebouwd. De bestaande woning met loods krijgt een bestemming voor een niet-agrarisch bedrijf.

De provincie heeft een zienswijze tegen het plan ingediend, omdat onvoldoende was vastgelegd dat de bebouwing niet verder uitgebreid mag worden. Op basis van deze zienswijze is het plan aangepast, zodat een uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is op grond van het bestemmingsplan.

Wat kan de eigenaar toch nog uitbreiden, bijvoorbeeld vergunningvrij?

Vergunningvrij heeft iedereen dezelfde mogelijkheden. Hoeveel dat voor deze locatie precies is kan niet worden aangegeven, maar het is niet anders dan op andere locaties.

Hoe kan het dat er wordt meegedaan aan de RvR-regeling en ook aan de VAB-regeling?
Er wordt gecompenseerd door middel van de RvR-regeling. De niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt gezien als een passende herbestemming. Zoals hiervoor al aangegeven is een verdere uitbreiding van de bebouwing op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

G. Kapelweg ongen. in Handel

De heer Francissen zijn woning aan de Handelseweg zal worden gesloopt in verband met de aanleg van de Noord-om. Hij wil graag een vervangende woning bouwen op dit perceel aan de Kapelweg. Hij heeft hiervoor een RvR bouwtitel van de gemeente aangekocht. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn geen vragen over dit plan gesteld.

2. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide Molenbroekseloop, september 2015 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: dhr. A. Rijken en mevr. M. van Berlo

De ontwikkeling en zienswijze (1) zijn ambtelijk kort doorgenomen.

A.g.v. de zienswijze is een 'onderzoek geluidsschermen garage Obers, Boekelseweg 3 Gemert' uitgevoerd. Hieruit blijkt dat, om te voldoen aan het Activiteitenbesluit, gedurende dag en nacht aan de noordzijde van garagebedrijf Obers een lagere schermhoogte volstaat dan opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat het scherm niet helemaal door hoeft te lopen tot het einde van de wasstraat. De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de indiener van de zienswijze.

- *Vraag:* is Obers verantwoordelijk voor het realiseren van het geluidsscherm?

Antwoord: het realiseren van het scherm is noodzakelijk t.b.v. het realiseren van de nieuwe woningen in het gebied achter garagebedrijf Obers. Het realiseren van het scherm is geen verantwoordelijkheid van het garagebedrijf.

3. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: mevr. M. van Berlo

a. Doonheide omgen. in Gemert.

Ontwikkeling en zienswijze (1) zijn ambtelijk kort doorgenomen. A.g.v. de zienswijze heeft de initiatiefnemer i.o.m. de gemeente besloten de ontwikkeling (vooralsnog) niet aan te bieden voor de vaststelling.

- *Vraag:* waarom is deze planontwikkeling indertijd dan toch opgestart?

Antwoord: de adviseur van de initiatiefnemer trekt de reactie van de provincie in twijfel. Men is ervan overtuigd dat de provincie de Verordening ruimte 2014 op dit punt fout interpreteert en overweegt momenteel een reactie voor te bereiden naar de provincie. De zaakbeheerder van onderliggend plan houdt het verloop hiervan in de gaten en sluit een eventueel vervolg van de ontwikkeling t.z.t. kort met de gemeenteraad.

b. Dribbelheidseweg 10 in Gemert

Ontwikkeling is ambtelijk doorgenomen. Geen zienswijzen ingediend. Geen nadere vragen van de gemeenteraad.

c. Sportlaan 2-54 in Gemert.

Ontwikkeling en zienswijzen zijn ambtelijk doorgenomen. O.a. m.b.t. parkeren, wateroverlast en groennorm vanuit HOOR.

- *Vraag:* waarom hoeft Van Schijndel geen financiële bijdrage in het parkeerfonds te storten zoal bij andere plannen?
Antwoord: in de koopovereenkomst met Van Schijndel is een norm van 1pp per woning/ wooneenheid opgenomen. Als gevolg daarvan zijn de overige (13,2) parkeerplaatsen de verantwoording voor de gemeente. Uit het parkeeronderzoek , welke is uitgevoerd t.b.v het IKC , blijkt dat er in de directe omgeving voldoende bestaande parkeerplaatsen aanwezig zijn om hierin te voorzien.
- *Vraag:* is daarbij onderscheid gemaakt in doelgroep? Seniorenwoningen hebben toch een lagere pp norm?
Antwoord: Van Schijndel wil zich in eerste instantie richten op starters. Voor senioren- en starterswoning met een oppervlakte < 75m² (was < 70m²) en lagere parkeernorm (nl. 1 parkeerplaats per woning). In onderliggende ontwikkeling het plan is echter rekening gehouden met de max. parkeernorm omdat hierover in de koopovereenkomst geen nadere afspraken zijn gemaakt.
- *Vraag:* er wordt afgeweken van de groennorm conform HOOR. Hoeveel m2 groen zit er wel in het plan?
Aanvulling: in het plan is ± 450m² groen opgenomen.
- *Vraag:* waarom is er voor gekozen om aan rechterzijde binnen het plangebied een groenstrook te realiseren?
Antwoord: t.b.v. een afscheiding van de omgeving.

d. Antonisstraat 30 in De Mortel

Ontwikkeling is ambtelijk doorgenomen. Geen zienswijzen ingediend. Geen nadere vragen van de gemeenteraad.

e. Verkoop reststroken.

Ontwikkeling en zienswijze zijn ambtelijk in grote lijnen doorgenomen.

- *Vraag:* bij Pilot project verkoop reststroken is het toch nooit de bedoeling geweest om uitbreiding van bouwblok mogelijk te maken (maar uitbreiding van tuin)?
Antwoord: het blijkt dat deze afspraken tijdens het pilotproject nooit echt duidelijk met alle de kopers zijn gemaakt. Als gevolg hiervan is bij de advisering van onderliggende bestemmingplanherziening vanuit stedenbouw gekeken of uitbreiding van het bouwvlak wenselijk/ voorstelbaar is. In de meeste gevallen is dit stedenbouwkundige echter niet wenselijk. Zie hiervoor de tabel in de plantoelichting.
- *Vraag:* waarom is bij Kerkeind 46 uitbreiding van bouwvlak vanuit stedenbouw wel voorstelbaar (en bij De Louis Couperusstraat niet)?
Aanvulling: in algemene zin geeft de aan de straat gelegen grens van een bouwblok in een bestemmingsplan aan waar de voorgevel van een woning gebouwd dient te worden. Uitbreiding van een bouwblok aan deze zijde heeft dan meestal ook uitbreidingsmogelijkheden van het bestaande hoofdgebouw aan de voorzijde tot gevolg. Dit is stedenbouwkundig meestal wenselijk. In het geval van Kerkeind 46 betreft het een woning die reeds voor een gedeelte aan de voorzijde is uitgebreid buiten het bouwblok. De aanpassing van het bouwblok zal tot gevolg hebben dat deze woning passend is binnen het bestemmingsplan. In het geval van Louis Couperusstraat 4 is de woning reeds gelegen op de voorste grens van het bouwblok. Uitbreiding van het bouwblok zou hier dan ook uitbreidingsmogelijkheden creëren van de bestaande woning aan de voorzijde. Van uit stedenbouwkundig oogpunt en voor behoud van het straatbeeld is dat niet wenselijk. Wel is het voorstelbaar dat de woning al geheel verder naar voren zou komen te staan. Dit is echter alleen te beoordelen aan de hand van een concreet plan en dat is op dit moment niet aan de orde.

