

Verslag 29 maart 2016 t.b.v. de vaststelling BP-en in raad 21 april 2016 en 2 juni 2016

Aanwezige raadsleden:

M. Bankers (Lokale Realisten), Ton Vogels (Lokale Realisten),
H. van Hout (CDA), W. Meulenmeesters (CDA), A. Smits-Overbeek (CDA),
E. van Croonenburg (PvdA),
F. Francissen (D66),
T. Coopmans (Dorpspartij)

Besproken bestemmingsplannen:

1. Nazareth, Gemert

Aanwezig gemeente: Henk Niezen, Ruud Oude Griep

Ruud legt het afgelopen proces uit tot en met de uitspraak van de Raad van State. Het gaat om het niet goed vastleggen van de tuin die behouden moet blijven.

Dit gaan we repareren en dit gaan we 2 juni aan de raad voorleggen ter vaststelling. Het aantal woningen is teruggebracht van 59 naar 50 en de openbare tuin is vastgelegd. De gevraagde duidelijkheid wordt gegeven. Ook voor de omwonenden.

Ook in het vorige plan zou deze tuin blijven bestaan echter dat was in dit plan niet voldoende vastgelegd.

Plan Heemkunde wordt toegelicht.

Ton V.: er is hard getekend en gedacht over een plan. Maar wat als er toch een meter moet worden opgeschoven? Snap wat de RvS vraagt. Alleen de raad heeft nog niet met zekerheid gezegd waar wat allemaal moet komen te liggen.

Waarom is het aantal woningen verlaagd?

Ruud O.: Bij de muur zou niet gebouwd moeten worden. Daarom is het plan aangepast. Binnen de kaders van de raad, is het plan opgesteld.

Wim M.: het hangt allemaal ook af van de opbrengst. Bijvoorbeeld ook het trapveld. Dit hangt af van de opbrengst.

Ton V.: alles wat nog niet zeker is (plan en opbrengst) is lastig om daarvoor het bestemmingsplan al vast te stellen.

Hoe meer vastgelegd wordt dat ook niet zeker is, maakt het lastig.

Toon C.: afspraak is dat 30% niet wordt vastgelegd. Niet dat de tuin zo wordt vastgelegd. Hiermee zetten we al weer meer vast. Is het niet voldoende om 30% open te houden?

Ruud O.: gekozen voor een stuk duidelijkheid door het in de tekening te verwerken. Daarvoor is gekozen en daar leg je inderdaad meer mee vast.

Wat is de keuze om toch het trapveld te behouden. Dat is een politieke vraag.

Ton V: op zich is de uitspraak RvS helder. Ook de uitgangspunten van de raad was tijdens de vergadering helder. Dus daarmee lijkt het dat de RvS vraagt om vast te leggen wat de raad bedoelt. Maar inmiddels is er over meerdere plannen/varianten gedacht en daar is nog niets van gevonden.

Ruud: er zijn vooralsnog geen andere varianten.

Ruud O.: het gaat niet zozeer hoe de woningen komen te liggen. Maar belangrijk is wat je voor openbare tuin wilt behouden. Een ander plan dan dat van de Heemkunde kan, mits het past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Dus binnen die aanduiding 'openbare tuin' kan er niet gebouwd worden.

Toon C.: maar waarom is het niet voldoende om alleen in de regels te verwerken dat die 30% openbare tuin wordt.

Ruud O.: in het voorgaande plan stond enkel dat er 70% bebouwd mocht zijn. Niet wat er met die andere 30% moest gebeuren.

Ton V.: we leggen hiermee de situering al vast. Maar dat kan als de plannen definitief zijn. Nu is dat eigenlijk nog niet mogelijk.

Martien B.: we zouden ook de ruimte moeten hebben om eventueel die percentages aan te passen. Als een plan daarom vraagt.

Ruud O.: voorstel kan aangepast worden. – minder tuin bestemmen. Niet zozeer om minder tuin te realiseren maar om een marge in te nemen. Evt. trapveldje er af halen van de aanduiding en evt. aan het opschuiven.

Ton V: maar hiermee wordt nog steeds het vlak bepaald. De raad wenst iets anders. Dit kan enkel als er ook een plan ligt dat de raad erbij kan zien. Er is nog enkel een commitment op plannen. Niet meer.

Ruud O.: het voorstel zal 12 mei in de CieRuimte worden behandeld. Samen met het plan en het financiële plaatje. We kunnen dan grond verkopen met een bestemmingsplan er op.

Wim M: dus voor we het goedkeuren het we het complete beeld.

Wat komt er in de Cie: het bestemmingsplan (reparatie) en het financiële voorstel.

Ton V: we hebben de gelegenheid van de RvS gekregen om te herstellen. Wanneer moet dat uiterlijk?

Ruud O.: 2 juni. Dat is haalbaar en het ook goed te bespreken.

Ton V: we kunnen er niet zonder financieel beeld over beslissen. Dus daar moet niet te lang mee gewacht worden om die uiterlijke datum wel te halen.

Ruud O.: college moet hier ook nog over beslissen op 19 april.

Toon C: daar kan op gewacht worden. Het financiële plaatje moet in beeld zijn alvorens we kunnen beslissen als raad.

Ruud O.: het gaat vooral om de systematiek van het bestemmingsplan. In de regels of een vlak op de verbeelding.

Wim M.: die 30% is wel een compromis geweest en dus bewust gekozen. Het kan niet zo zijn dat de raad hierover iets anders beslist.

Henk N.: het gaat inderdaad wel wat verder, maar hiermee kun je wel heel duidelijk aangeven waar wel en niet gebouwd kan worden.

Over hoe het plan er globaal uit moet komen te zien, is geen discussie.

Ruud: het financiële plaatje zal wel een pittige discussie worden en bepaalt ook hoe het zal worden. Een eventuele aanpassing is makkelijker gemaakt in de verbeelding.

Het geheel wordt in de Cie van 12 mei besproken. Eventueel kan daarna nog eea aangepast worden.

2. Doonheide, Gemert

Aanwezig gemeente: Ed van den Kerkhof

Ed legt het plan uit. Twee woningen naast nummer 5. Was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Stedelijk gebieden, oktober 2105. De provincie heeft toen een zienswijze ingediend. Het lukte niet om deze tijdig, goed te beantwoorden.

De initiatiefnemer kon hiermee zich beraden over de zienswijzen. Het plan wordt daarom later aangeboden aan de raad ter vaststelling.

Het gaat hier niet om een stedelijke ontwikkeling volgens de provincie. De initiatiefnemer is het hier niet mee eens. De term stedelijke ontwikkeling volgens de Ladder duurzame verstedelijking is een andere als een stedelijke ontwikkeling op grond van de VR14.

Het gaat de initiatiefnemer te ver om kwaliteitsverbetering toe te passen vergelijkbaar met de RvR regeling. Zeker omdat ze van mening zijn dat het wel om een stedelijke ontwikkeling gaat.

Zij hebben de zienswijze van de provincie beantwoord en dat is wel steekhoudend. Het is wel afwachten hoe dit uitpakt. Wij kunnen ons vinden in de beantwoording van de zienswijze, maar het risico ligt volledig bij de initiatiefnemer.

Als we een eventueel beroep verliezen, dan ligt het risico ook volledig bij de initiatiefnemer.

Ton V: hoe is de begrenzing nu?

Ed: Bestemmingsplanmatig valt het in het woongebied. VR14 valt het binnen het zoekgebied verstedelijking.

Ton V: wat is de reden dat het college mee wilde werken aan het principeverzoek. Wat is de meerwaarde voor de gemeente.

Ed vd K.: er is geen directe meerwaarde voor de gemeente.

Ton V: iemand krijgt gewoon twee woonkavels. Voor mijn gevoel is het buiten het gebied Doonheide. Iemand vraagt of er kavels gemaakt kunnen worden in de grote tuin, dan kunnen we daar zomaar aan meewerken.

Wim M: als we het vergelijken met het buitengebied, dan moet er flink geïnvesteerd worden in een bouwtitel. Dat is wel een groot verschil. Ik zie dit ook als kernrandzone. Net zoals in het buitengebied wordt geredeneerd.

Ton V: is er bij de overbuurman door college of raad geweigerd om er een twee onder één kapwoning van te maken. Wat is nu het verschil?

Toon C: de grens is gesteld. Het ligt nu in het woongebied. Dat is zo bepaald.

Ton V: is dan dat eerdere besluit niet tegenstrijdig genomen?

Deze situatie is niet geheel bekend en kan dan ook niet vergeleken worden.

Ton V: bieden we elke keer de mogelijkheid om grote kavels te splitsen in meerdere kavels? De raad moet hierover beslissen.

Toon C: qua ons beleid zou het wel kunnen. Het ligt in het zoekgebied.

Het krijgt de regels van het woongebied, dus de woning heeft geen maximale inhoudsmaat.

Ton V: er worden ook overeenkomsten gesloten, bv. planschade. Maar er zullen ook afspraken gemaakt zijn als het gaat om de groenvoorzieningen.

Ja, daar zit een beplantingsplan bij.

Er moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Wim M: er is in dit geval geen gemeenschappelijk gewin zoals bij RvR regeling.

Huub v H: het gaat ook van ons woonquotum af. Wat niet zo is bij RvR.

Martien B: er is toch beleid wanneer we kavels toevoegen. Dat is dan het kavelsplitsingsbeleid.

3. Reijseweg 35, De Mortel

Aanwezig gemeente: Carry van den Biggelaar

Uitleg plan, het dialoog met de omwonenden, het vertrouwen van de omwonenden, toelichting zienswijze, en het feit dat we moeten afwijken geurnormen.

Ton V: in de VR zit een ontsnappingsclausule als het eigen aandeel in de achtergrondbelasting laag is. Neemt zijn eigen aandeel ook niet af? Wie draagt dan wel substantieel bij?

Carry vd B.: bij elke woning waar de ondernemer een aandeel in de achtergrondbelasting heeft is een andere ondernemer degene die de substantiële bijdrage in de belasting heeft. Het kost erg veel werk om na te gaan per woning welk bedrijf wel de substantiële bijdrage heeft. Daarbij is het de vraag of dit relevant is voor de aanvraag van de heer Graat.

In de nabije omgeving neemt de achtergrondbelasting wel af door deze ontwikkeling. De overbelaste woningen (5) blijven overbelast. Echter de overbelasting wordt niet meer.

Toon C: bouwblok wordt vergroot? Ja. Hij wil later het ook op de rest van zijn locatie doorvoeren. Waarom kan dat nu niet?

Carry vd B: dat is een keuze vanuit de ondernemer: rendabel met behoud van het aantal dieren.

Toon C: als hij dan zoveel extra mag bouwen dan moet er wel milieuwinst zijn.

Welzijn is enkel hier een logistieke winst. Bij een uitbreiding moet toch ergens iets tegenover staan. Welzijn is dat niet.

Eric v. C.: geef die nieuwe stal voor extra ruimte. Dan moet hij ook de oude stallen vervangen met het nieuwe concept. Zodat ze allemaal meer ruimte hebben.

Carry vd B.: dat is in principe ook zijn intentie maar het is inherent aan innovatie om te proberen of het haalbaar is. Als dat zo is, zal hij het verder uit voeren.

Maar dat is niet te garanderen. Wel is het een vereiste dat de nieuwe stal enkel voor de innovatie gebruikt mag worden. Niet voor het reguliere systeem. Mocht de innovatie toch niet de gewenste resultaten leveren dan mag hij de stal niet meer gebruiken voor het houden van dieren middels een reguliere bedrijfsvoering. Dan kan hij het enkel nog gebruiken voor andere agrarische doeleinden, niet zijnde het houden van dieren.

Wim M: elke kuikenhouder wil zijn quotum houden. Daarom wil hij de extra stal en daarmee toch een innovatief concept uit te voeren.

4. Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2016 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: mevr. C. van den Biggelaar, dhr. H. Niezen, Frank Branten en John van Oosterhout.

A. Beeksedijk 10, Gemert

John legt het plan uit. Binnen het huidige bestemmingsplan zouden er wel mogelijkheden zijn voor duurzame activiteiten als onderdeel van het proces/bedrijf. Verwerking van zijn eigen champost.

Later bleek dat het proces korter was dan berekend, er is capaciteit over die willen ze benutten voor champost verwerken van derden. Dit paste niet meer binnen het bestemmingsplan. Daarvoor wil men het bestemmingsplan wijzigen.

Er is vooroverleg gevoerd en de provincie heeft zienswijze ingediend. De termijn is helaas te kort om het plan voor te bereiden voor de vaststelling op 21 april. Er moet hiervoor overleg plaatsvinden met de provincie.

Ton V: we gaan de provincie overtuigen dat wij hier aan mee willen werken. Belangrijk om te weten wat de raad vindt. Wanneer vindt dat plaats

John van O: het college heeft aangegeven in principe mee te willen werken. Dus vandaar dat we dit verder uitwerken voor de raad. Inclusief het beantwoorden van de zienswijzen.

Ton V: zou het niet zinvol zijn om eerst een principe uitspraak van de raad te vinden. Kan het voorstellen dat we het toch eerst in de commissie eens bespreken.

Gebeurt het nu al? Aanvoer van derden..

Toon C: het stinkt daar ontzettend.

John van O.: voor zover hier bekend is er nog geen verwerking van champost van derden.

Ton V: het heeft ook positieve ontwikkelingen. Maar dit kan ook weer negatieve gevolgen hebben (toch weer meer transport). De restwarmte zou voor de buurman (aardbeien) gebruikt worden. Hoe staat het daarmee?

John van O: vooralsnog is bekend dat dat nog steeds zal gebeuren.

Wim M: we krijgen daar in principe wel een soort bedrijventerrein. Het kost veel werk om dit vergund te krijgen. De vraag is of dit dan voldoende is.

Innovatie moet af en toe wel toegelaten worden, maar tot waar gaat dat.

Toon C: maar als we het hier toelaten, dan moet het in principe ook bij anderen.

Ton V: het is qua volgorde niet slim om eerst het college de zienswijze te laten weerleggen door veel moeite te doen bij de provincie. Zou het niet beter zijn eerst de raad over te laten beraden.

Wim M: er wordt nogal wat gevraagd, meer bouwblok, meer bebouwing, extra activiteiten.

John van O: in principe blijft het bouwblok gelijk. Er komt alleen een ondergeschikte activiteit bij.

Ton V: wenst toch wel meer informatie over de activiteiten die daar plaats zullen gaan vinden. Ook of het toch nu al plaatsvindt.

Wens om het toch eerst in de commissie te bespreken alvorens verder de discussie met de provincie.

B. Breemhorstsedijk 65, De Mortel

Uitleg van het plan en de uitbreiding en de ambtshalve aanpassing zijn uitgelegd. Er zijn geen zienswijze ingediend.

Toon C: moeten er wel bij de legalisatie boeteleges betaald worden?

Carry vd B: ja, bij de omgevingsvergunning zullen boeteleges betaald moeten worden.

C. Dakworm 3-5, Bakel

Dit dossier speelt al heel lang. De wens ligt er om een chronologisch verhaal van het dossier te krijgen. De wethouder heeft hier ook al om gevraagd.

Dit zal dus worden opgesteld. Huub v H: dit hebben we al eens eerder ontvangen.

Er is nu overeenstemming tussen de eigenaren over het plan zoals het nu voorligt.

Ton V: het gaat sec om een boerderijsplitsing en een VAB locatie?

John v O: legt het plan in totaal uit: boerderijsplitsing, VAB locatie en 2x RvR woning.

Huub v H: waar eerst discussie was of er wel gewoond mocht worden, worden nu extra activiteiten mogelijk gemaakt (VAB).

De RvR staat los van de herontwikkeling van de voorzijde. Dat zijn gemeentelijke kavels.

Huub v H: hoe verhoudt zich dat met de konijnenhouderij?

Frank B: Kusters heeft een aanvraag voor een konijnenhouderij gedaan in het verleden. Dit is niet gerealiseerd ook de vergunning is nog niet verleend. De gemeente was van mening ook de rechten gekocht te hebben. Achteraf blijkt dat niet zo te zijn.

Toon C: de niet-agrarische activiteiten zitten er toch niet meer. Hoe kan het dan een VAB locatie worden.

Martien B: als je zoiets vergelijkbaars elders in het buitengebied krijgt. Hoe gaan we er dan mee om?

Huub v H: voor splitsing moet toch een volgorde qua activiteiten beoordeeld worden of daarmee de boerderij in stand gehouden kan worden. Hoe past dat hier, hier gebeurt beide..

Frank B: het is hier een hele specifieke situatie met een geschiedenis waar ook de gemeente een aandeel in heeft. Het kan dan dus zo zijn dat het plan niet volledig past binnen de beleidsuitgangspunten. Maar we denken hier iets goed mee op te lossen.

Ton V: stel we doen het niet: dan blijft de vete, de konijnenhouderij kan er dan komen en de gemeente kan niets met de gronden.

Frank B: klopt, er is sprake van een grote wisselwerking bij deze ontwikkeling. We lossen hier ook een geurprobleem op. Dit wordt dan ook zo voorgesteld om een probleem op te lossen.

Eric v C: we lossen hier dus oude fouten van de gemeente op. Mensen krijgen onverdiend extra rechten hier in de vorm van VAB.

Martien B: is er bekeken of in plaats van VAB ook een RvR titel op die locatie een mogelijkheid was?

Frank B: hier was niet de wens naar.

De milieuvergunning wordt hier mee ook ingetrokken.

Eric v C: gesteld wordt dat deze aanvraag konijnenhouderij niet is ondertekend.

Frank B: de aanvraag voor konijnenhouderij is nog niet in behandeling genomen omdat eerst de vergunning voor de nertsen dan moet worden ingetrokken. Dat is bewust nooit gedaan.

Toon C: waarom zijn de burens er nu wel uitgekomen? Wat is het belang?

Frank B: ze wensen beiden duidelijkheid, willen het geregeld hebben via het bestemmingsplan want ze zitten nu allebei strijdig:

Van Dooren: woont daar zonder de juiste bedrijfsbestemming

Kusters: woont in een bedrijfswoning zonder bij het bedrijf te horen.

Wim M: er zijn nu drie partijen die niets anders kunnen dan het plan doorzetten.

Er zijn zienswijzen ingediend. Bezwaren zijn voornamelijk tegen het toekennen van de RvR woningen (Strijbosch).

Martien B: gemeente kan toch ook elders de RvR titels gebruiken. We hebben genoeg grond. Maar dit is wel ooit aangekocht als zijnde Agrarisch Bedrijfsbouwblok.

De gemeente heeft hiervoor in het verleden ook titels voor aangekocht.

Martien B: bezwaar is dat het niet rechtmatig is tegenover andere mensen.

Frank B: provincie stelt ter discussie of het hier wel om een bebouwingscluster gaat waar RvR is toegestaan. De provincie vindt van niet. Als ze dit volhouden dan houdt het op en moeten de gronden afgeschreven worden. We denken nu een goede, gepaste oplossing bedacht.

Huib v H: betreft de zienswijze RRP: dat gaat een beperking geven? Wat houdt dit in?

Frank B: we hebben rekengegevens en daarmee zou het wel haalbaar zijn en de risicozones er buiten blijven. We gaan nu uit van de gegevens van de RRP, waardoor er dus het oostelijke gedeelte van de woonkavels niet voor bebouwing gebruikt kan worden. Dit zal zo in het bestemmingsplan verwerkt worden.

D. Grotelseheide 1a, Bakel

Henk legt de situatie uit: Het betreft een noodwoning die als permanente woning wordt bestemd middels RvR.

Geschiedenis: Fam. Van Tongerloo heeft het gehele bedrijf gehad, later verkocht aan de fam. Verkuijlen. Bij de aankoop is vastgelegd dat dhr. Verkuijlen eerste recht van koop heeft op de noodwoning. Fam. Tongerloo mocht daar zo lang nodig blijven wonen.

Nu is het toch verkocht. Dat is privaatrechtelijk. Men wilde al jarenlang het (financiële) probleem oplossen.

Toon C: Gaan we dan alle noodwoningen legaliseren?

Henk N: Nee, dat is niet het uitgangspunt. Het is een probleem van de eigenaren. Geen gemeentelijk probleem. Wel wordt aan de gemeente gevraagd om een oplossing. De enige oplossing is een RvR kavel. Dhr. Verkuijlen heeft op het naastgelegen perceel ook een RvR kavel.

Toon C: Er is geen enkel ruimtelijke argument om dit te legaliseren.

Henk N: Er is hier sprake van een bebouwingsconcentratie waar een woning binnen mag worden gerealiseerd. Ook verkoopt de gemeente een RvR titel.

Andere noodwoningen zouden ook met de RvR titel gelegaliseerd kunnen worden. Als men voldoet aan de RvR regeling dan kan dat. Er wordt dan door aankoop van een titel geïnvesteerd in het buitengebied.

Wim M: Het kon ook als er geen noodwoning had gestaan. Het hoeft niet zozeer gezien te worden als legalisatie.

Toon C: Dat is een andere benadering. Wanneer is er sprake van een bebouwingsconcentratie?

Henk N: We hebben als gemeente een kaart opgesteld, waarin de bebouwingsconcentraties worden aangegeven. Op deze manier willen we vooraf duidelijkheid te scheppen. De provincie onderschrijft deze kaart echter niet. Gemeentelijk mogen we die kaart hanteren, maar de provincie behoudt zich het recht om hier iets anders van te vinden. Per locatie dient een beoordeling plaats te vinden.

Er is wel een omschrijving in de Verordening Ruimte opgenomen, maar hierover blijft wel discussie ontstaan. Het gaat doorgaans om een vlak/gebied waar op relatief korte afstand veel bebouwing aanwezig is.

Zienswijze provincie inhoudsmaat:

Zienswijze en voorstel beantwoording toegelicht. De provincie vraagt om een objectieve bepaling van de inhoudsmaat van een RvR woning om hiermee de ontsteningsdoelstelling te waarborgen. Er mag niet meer bebouwing bij komen dan dat er voor 1 RvR titel ooit is gesloopt in het buitengebied.

Uitgegaan van de reeds gerealiseerde RvR woningen in onze gemeente, de vraag van de initiatiefnemers die nu in dit bestemmingsplan een plan hebben, en wat de overige gemeenten doen, is het voorstel om uit te gaan van een inhoudsmaat van 1500 m³.

Wim M.: Het is wel lastig dat halverwege de spelregels worden gewijzigd. Gaat wel om alleen de woning? Ja de bijgebouwen hebben een eigen regeling (100 m²).