

Gespreksverslag 13 september 2016 t.b.v. vaststelling BP-en in raad 6 oktober en 10 november 2016

Aanwezige raadsleden:

dhr. T. Hoefnagel, dhr. H. Morelissen, dhr. W. Meulenmeester, dhr. H. van Hout, mevr. A. Smits - Overbeek, dhr. T. Vogels, dhr. E. van Cronenburg, dhr. F. Francissen, dhr. T. Coopmans, dhr. A. Strijbosch.

Besproken bestemmingsplannen:

1. BP Herziening bedrijfskavels Buitenveld

Aanwezig gemeente: Henk Niezen

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk kort gepresenteerd. Aanvullend zijn o.a. de volgende vragen gesteld door de raadsleden:

- Op welke manier is dit plan flexibeler dan het nu geldende bestemmingsplan.
Antwoord: Er is geen vaste verkaveling meer. Het gebied is te verkavelen op basis van de vraag naar oppervlakte van de kavels. Ook zijn de eisen ten aanzien van beeldkwaliteit een stuk minder strenger. Er zijn nog wel voorwaarden, maar niet meer vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan;
- Is het ook mogelijk om inpandig een bedrijfswoning te realiseren? We moeten wel voorkomen dat er appartementen in de bedrijfsruimten kunnen, zoals dit aan Binnenveld wel is vergund.
Antwoord: Het is mogelijk om inpandige bedrijfswoningen te realiseren. Het realiseren van extra appartementen in de bedrijfsruimte is niet mogelijk. Dat is in het verleden op een locatie aan het Binnenveld niet goed gegaan.

2. BP Gemert-Bakel Buitengebied, juli 2016;

Aanwezig gemeente: Emil Uriot, Carry v.d. Biggelaar en Henk Niezen

De voorgenomen ontwikkelingen zijn ambtelijk kort gepresenteerd. Aanvullend zijn o.a. de volgende vragen gesteld door de raadsleden, en opmerkingen gemaakt:

Broekstraat ongen. in Gemert:

- In de toelichting wordt opgemerkt dat er een Ruimte voor Ruimte titel wordt aangekocht in ruil voor sloop. Klopt dit? Nee, dat is niet juist. Er wordt een titel aangekocht bij de gemeente.
- Er is enige discussie met de provincie geweest over het feit of er wel of geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Er is een nadere onderbouwing hierop gegeven. De provincie heeft hier verder niets meer over opgemerkt. Wel is bekend dat de Heem ook betwijfeld of er wel sprake is van een bebouwingsconcentratie.

Burgemeester van de Wildenberglaan ongen. in De Rips:

De initiatiefnemer heeft niet op tijd kunnen zorgen voor de RvR-bouwtitel. Deze locatie kan nu dan ook niet worden vastgesteld en zal uit het plan worden gehaald.

Den Hoek 31a in De Mortel:

- Gaat het hier om vergunde, aanwezige woningen? Ja, het zijn twee reeds aanwezige woningen. In de ene woning wonen de ouders, in de andere woning de zoon die het bedrijf heeft overgenomen. Omdat de ouders verder geen verbinding meer met het bedrijf hebben, dient hun woning als plattelandswoning aangemerkt te worden.

Diepertseweg 6 in Elsendorp:

- Gaat het hier om 1 bedrijf? Ja het gaat hier om 1 bedrijf voor opslag en verhuur voor opslag. Handhaving is hier wel zeer belangrijk.

Diepertseweg 22 in Elsendorp:

- Geen opmerkingen.

Diepertseweg 23 in Gemert:

- Gaat het hier om 1 bedrijf? Ja het gaat hier om 1 bedrijf voor opslag en verhuur voor opslag. Handhaving is hier wel zeer belangrijk.

Dr. de Quayweg 70 in De Mortel:

- Is hier wel sprake van een bouwblok? Ja die discussie heeft ook al plaatsgevonden met de provincie. De aanvrager heeft uitvoerig onderbouwd dat hier sprake is van een bouwblok om er meer dan 100 m² bebouwing aanwezig is. Ook het waterbassin is aan te merken als bouwwerk
- Mag het bouwblok dan wel groter worden? Ja binnen het provinciaal beleid is het toegestaan om een bouwblok van functie te veranderen en daarmee ook van omvang (tot 1,5 hectare). Dit alles binnen voorwaarden. Het plan voldoet hieraan.
- De zienswijze is besproken en er zijn geen opmerkingen over.

Egelmeer 7-11 in Milheeze:

- Het huidige bestemmingsplan Milheeze Noord is nog zeer rigide. Door het plan over te nemen in de integrale herziening Buitengebied proberen we al enige flexibiliteit te creëren. Echter deze bouwvlakken vragen nog wel enige aanpassing.
- De bouwblokken zouden ook allemaal minimaal 500 m² zijn, maar om een of andere reden is dat niet overal ook daadwerkelijk gebeurd. Dat is ook de reden dat het te motiveren is om deze bouwvlakken vergroot worden.

Grotelsbos in Bakel:

- Het eerste plan voor de Natuurpoort dateert al van enige tijd geleden. Gaat het nu wel uitgevoerd worden?
Antwoord: Dhr. Braks heeft aangegeven dat het vooral aan de economische situatie heeft gelegen dat hij het plan nog niet heeft uitgevoerd. Nu het economisch beter gaat wil hij het plan ook gaan uitvoeren.
- Hoe zit het met de toegankelijkheid van het bosgebied? Nu is het al lastig om door het gebied te fietsen, vanwege een fietssluis. Een scootmobiel kan er helemaal niet door. Wie is hiervoor verantwoordelijk en voldoet e.e.a. wel aan de regels?
Antwoord: Het grootste gedeelte van het bosgebied eigendom van dhr. Braks. Hij heeft de fietssluis en hekwerken geplaatst. Belangrijkste reden hiervoor was overlast in het bosgebied. Er zijn omgevingsvergunningen verleend voor fietssluis en hekwerken.
- Hoe groot is het totale bosgebied van dhr Braks?
Antwoord: Dat kunnen we zo niet zeggen. Wel dat de boscompensatie 2,05 ha bedraagt.
- Hoe is verzekerd dat de boscompensatie ook wordt uitgevoerd?
Antwoord: In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat de boscompensatie binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn uitgevoerd.

Hanekamseweg 19a in De Mortel:

- Geen opmerkingen.

Hazeldonklaan 40 in Gemert:

- Geen opmerkingen.

Hilakker 1, 10 en 10a:

- Is het bestemmen van de woningen als plattelandswoningen geen betere optie?
Antwoord: Nee, dat is geen optie. Een plattelandswoning is alleen mogelijk als er nog een agrarisch bedrijf op de locatie aanwezig is. De woning en het bedrijf zijn dan niet van dezelfde eigenaar. Op de locaties Hilakker 1, 10 en 10a zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig.

- Dhr. Donkers van Hilakker 3 is van mening dat hij in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt doordat de woningen niet langer als agrarische bedrijfswoning, maar als burgerwoning worden bestemd. Wij zijn van mening dat hij hierin gelijk heeft. Klopt dat?
Antwoord: Nee, dat klopt niet. Het bedrijf aan Hilakker 3 zit al op slot. Het bedrijf wordt niet verder beperkt door de herziening van het bestemmingsplan. Een verdere toelichting staat in de bijlage met de Nota van zienswijzen, waarin de reactie staat op de zienswijze van dhr. Donkers.

Kreijtenberg 4 in Milheeze: (Mevrouw Smits heeft tijdens dit onderwerp geen deelgenomen aan het overleg en heeft de zaal verlaten)

- De reactie van de heer Maas wordt wel begrepen. Hoeveel kan het gebied nog aan? Wanneer is het genoeg? Dat is lastig te beoordelen. Niet kan vooraf bekeken worden of er meer toeristen komen en wat dat voor het gebied doet.
- Nader wordt nog bekeken hoe we de milieucategorie moeten aangeven. In het VNG boekje staat categorie 3, maar dat is erg zwaar gezien de activiteiten die men daar voornemens is. Daarom wordt gemotiveerd dat het toch om categorie 2 activiteiten gaat. In het bestemmingsplan wordt ook uitgegaan van maximaal milieucategorie 2.
- Is 20/25 kamers niet wat veel? We laten dit voornamelijk aan de ondernemers aan. Als een ondernemer overtuigt is daar een rendabel recreatief bedrijf te starten, dan kan dat (ruimtelijk gezien). Dit risico van de ondernemer is geen onderdeel van de toetsing van het plan.
- Hoe verhoudt dit plan zich met het VAB-beleid? Het gaat hier om recreatie en dat valt niet onder het VAB-beleid. Dit beleid is enkel voor niet-agrarische bedrijven. Vanuit de doelstelling van ontstening van het VAB-beleid is dit inderdaad moeilijk te rijmen, er komt immers meer bebouwing bij. Maar de functie is daarentegen wel passend in de omgeving.
- Hoe zit het met de Ruimte voor Ruimte woningen? Deze woningen zijn reeds bestemd. Dit is een plan dat mee deed met het plan Milheeze Noord. Middels Ruimte voor Ruimte zijn de twee woningen reeds bestemd. 1 woning is nog niet gerealiseerd, vandaar dat nu de tijdelijke woning ook nog tijdelijk aanwezig blijft, tot dat de definitieve woning is gebouwd. De stallen op deze locatie zijn ook gesloopt ten behoeve van deze woningen, niet ten behoeve van dit recreatieve plan.
- Wat als het bedrijf uiteindelijk toch stopt omdat het niet loopt? Kunnen ze dan weer een nieuwe woning aanvragen? Nee, dat kan niet. Dan kunnen ze alleen de twee aanwezige woningen weer laten bestemmen als burgerwoningen.
- Wat als er een ander bedrijf wil komen? Een ander recreatief bedrijf kan alleen middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hier heeft het college dan nog een afwegingsmoment. Een geheel andere functie dient weer via een bestemmingsplanherziening te gebeuren.
- Hoe zit het met de horeca ter plaatse? De horeca kan alleen ten dienste van de recreatie plaatsvinden. Dus zolang het gaat om ondergeschikte horeca ten dienste van de Bed and Breakfast dan kan het. Een zelfstandig horecabedrijf is niet mogelijk. Uiteraard dient men dan wel separaat een Horecavergunning aan te vragen. Dat staat los van het bestemmingsplan.

Mathijseind 1 in Bakel:

- De zienswijze van Vd Pol is besproken. Hij voelt zich belemmert door het plan. Daarbij heeft hij ook meteen allerhande nieuwe plannen voor zichzelf in de zienswijze kenbaar gemaakt, om te voorkomen dat dat door dit plan niet meer kan. Het is lastig om toekomstige plannen, waarvan we ons afvragen of dat wel mogelijk is binnen de huidige bestemming, te betrekken bij een nieuwe bestemming voor de woning. Vooralsnog is in de ruimtelijke onderbouwing nader gemotiveerd waarom het bedrijf niet belemmerd wordt door deze herziening.
- Tevens is er nog een nadere uitleg over de plattelandswoning gegeven.

Milschot 53 in De Mortel:

- Komen er meerdere bedrijven in de bedrijfsgebouwen? Het zou moeten gaan om een bedrijfsverzamelgebouw. Dat wordt door 1 ondernemer gerund, die diverse ruimten verhuurd voor aparte ondernemers. Het is inderdaad lastig te controleren of het hier nog wel gaat om 1 bedrijf. Dat staat of valt met handhaving. Ook is belangrijk dat het moet blijven gaan om milieucategorie 2, in totaal in het gehele gebouw.
- Het moet niet zijn hiermee het VAB beleid wordt omzeild en dat men meer bedrijven vestigt.

Pandelaar 114 in Gemert:

- Geen verdere opmerkingen

Rooije Hoefsedijk 110 in Gemert:

- geen opmerkingen.

Scheiweg 75 in Gemert:

- Hoe gaat het maken van substraat in zijn werk?
Antwoord: Bij de kweek van oesterzwammen en paddestoelen wordt gebruik gemaakt van substraat. Op het substraat vindt de kweek plaats. Het substraat bestaat uit verschillende plantaardige grondstoffen waarvan de belangrijkste stro is. Hier worden andere plantaardige materialen aan toegevoegd. Bijvoorbeeld het recyclen van reeds gebruikt substraat, tarwegries pellets etc. Ook wordt op dit moment geëxperimenteerd met het recyclen van koffiedik en maaisel en riet uit ecologische verbindingzones. De loods is nodig omdat bij het bewerken van de grondstoffen deeltjes gaan stuiven.

Wijnboomlaan 12 in Gemert:

- Geen opmerkingen.

3. BP Roessel-Waterlaat

Aanwezig gemeente: Carry v.d. Biggelaar

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk kort gepresenteerd. Er zijn verder geen opmerkingen.

Overige opmerkingen:

- Gevraagd is of het mogelijk is om eens een overzicht te krijgen van de plannen die afgewezen zijn, zowel bestuurlijk (college) als ambtelijk.
- Gevraagd is naar de aanvraag omgevingsvergunning voor de Kuundert 5 waar een woonunit wordt aangevraagd. Uitgelegd is dat de koppeling hier ontbreekt waardoor het bestemmingsplan een woning toelaat. Vooralsnog zal dit plan voor een woonunit niet binnen het beeldkwaliteitsplan passen, waardoor het afgewezen moet worden.