

Gespreksverslag 21 maart 2017 t.b.v. vaststelling bestemmingsplan “G-B Buitengebied, januari 2017” tbv raadsvergadering van 20 april 2017

Aanwezige raadsleden:

Dhr. Toon Coopmans (DP)
Dhr. Huub van Hout (CDA)
Dhr. Wim Meulenmeesters (CDA)
Mevr. Anita Smits (CDA)
Dhr. Ton Vogels (LR)
Dhr. Erik van Croonenburg (PvdA)

Besproken overzicht behandelde plannen in afgelopen periode:

- Ton Vogels stelt een vraag over de tekening behorende bij het plan de Deel dat is afgewezen. Niet geheel duidelijk is waar men de woningen beoogd had. Dit is nader toegelicht.
- Anita Smits merkt op dat voor Wolfskamp 3 toch al eerder is besloten? Dat klopt, maar het kan zijn dat vanwege de geldigheidsduur van een principebesluit dat dit opnieuw aan het college is aangeboden.
- Verder geen concrete opmerkingen over het overzicht

Besproken bestemmingsplannen:

1. Pandelaar 4, Gemert

Aanwezig gemeente: Carry v.d. Biggelaar en Henk Niezen

Dit plan is geagendeerd voor de Commissie Ruimte van 31 maart 2017. Dit plan is al eerder in het technisch beraad op 5 januari 2017 besproken. Als er nog verdere vragen zouden zijn vanuit de gemeenteraad, zouden deze nu nog gesteld kunnen worden. Vooralsnog waren er geen vragen en kan het plan in de Commissie behandeld worden.

2. BP Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2017;

Aanwezig gemeente: Carry v.d. Biggelaar en Henk Niezen

Planregels

- De zienswijze van de provincie inzake de planregels wordt besproken. Carry licht toe dat er een technische fout is ontstaan in de opmaak van de planregels waardoor alle nummering en verwijzing fout is gegaan. Dit wordt uiteraard hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- Carry haalt nog de zienswijze aan van de provincie op de afwijkingsregel voor mantelzorg:
 - o Nu is er ook de mogelijkheid opgenomen om voor eerstelijnsfamilie een afhankelijke woonruimte te vergunnen. De provincie acht dit in strijd met de Verordening Ruimte. Deze afwijkingsregel hanteert de gemeente echter als sinds het bestemmingsplan Buitengebied 2006 (beleid gemeenteraad uit 2005) en is er met de vaststelling van de beleidskeuzenotities wederom besloten om deze afwijkingsregel te behouden. Er is toen wel gewezen op het feit dat dit in strijd is met de VR. Het is wel opmerkelijk dat de provincie hier nu voor het eerst een zienswijze over indient. Alle voorgaande plannen hadden deze afwijkingsregel ook. Het is een bewuste keuze van de gemeenteraad.
 - o Daarbij moeten we ook bewust zijn van het feit dat mantelzorg ook binnen bepaalde voorwaarden vergunningsvrij mogelijk is.
 - o Het advies is nu om vast te houden aan de beleidslijn van de gemeenteraad, dus de regeling in stand te houden. Dit bestemmingsplan zal dan de ‘toets’ worden hoe de provincie hier mee omgaat en of zij zover willen gaan dat ze een aanwijzing geven op dit onderdeel. Vanuit de integrale herziening hebben ze ook deze zienswijze (vooroverleg) gemaakt. Mochten ze een aanwijzing

geven, zullen we voor de integrale herziening moeten heroverwegen hoe we met deze afwijkingsregel omgaan.

- Ton Vogels vraagt hoe het zit als het bestemmingsplan dan toch onherroepelijk wordt? Dan kan de provincie niets meer doen tegen de afwijkingsregels. Het toepassen van deze afwijkingsregel wordt niet getoetst aan de Verordening Ruimte en kan de vergunning dus verleend worden.
- Huub van Hout vraagt hoe het in het stedelijk gebied is geregeld? Nu staat er in de plannen voor het stedelijk gebied alleen een afwijkingsregel voor mantelzorg waar er daadwerkelijk sprake is van een zorgbehoefte. Voor de eerstelijnsfamilie (zonder zorgbehoefte) is hierin niet opgenomen. Wel is opgemerkt dat dit nog in deze bestemmingsplannen verwerkt moet worden. Vooralsnog is ervoor gekozen dat dit bij de integrale herzieningen van het stedelijk gebied verwerkt zal worden. Hiervoor is nog geen concrete planning.

Kruisberglaan 17, De Rips

- Henk Niezen licht het plan toe.

- Toon Coopmans constateert dat er heel veel vooraf is gebeurd bij dit plan. Er zit een heel dossier achter en dat is nu niet geheel helder. Het is voor hen dan ook nu moeilijk een oordeel hierover te geven.
- Huub van Hout vraagt ook wat de motivatie is om het plan toch in procedure te brengen? Henk geeft aan dat er bij de verplaatsing van het bedrijf afspraken zijn gemaakt over de oude bedrijfswoning. Door B&W is in 2008 besloten dat de woning behouden mag blijven. Dhr. V.d. Heijden heeft verzocht om deze te bestemmen. Hieraan wil het college medewerking verlenen.
- Ton Vogels geeft ook aan dat niet duidelijk is wat er allemaal is gebeurd. Waarom wordt nu ineens gevraagd om deze herziening? Als een herziening toen al niet mogelijk was, waarom is hiervoor dan gekozen? Henk geeft aan dat de aanvraag nu wordt gedaan om dat de eigenaar het perceel/de woning wenst te verkopen. In het besluit van het college uit 2008 is inderdaad geconstateerd dat een herziening niet past binnen het toen geldende (provinciale) beleid en dat dus alleen de plicht tot sloop van de woning vervalt als zijnde de 20% van de vervangingswaarde van de verplaatsingslocatie als zijnde de bijdrage van de gemeente voor de verplaatsing. Alleen het niet bestemmen van de woning vertegenwoordigt niet de waarde waar we toen vanuit zijn gegaan. Bestemmen van de woning zou je dan impliciet hieruit kunnen concluderen. Dat we deze procedure voortzetten (in overleg met de eigenaar) is dat er dan een mogelijkheid voor beroep ontstaat zodat er een uitspraak van de rechter kan komen, indien gewenst.
- Huub van Hout vraagt of dit besluit nog nadere gevolgen heeft voor andere locaties?
- Ton Vogels stelt de vraag of we dit wel moeten doen. Doen we dit omdat er anders wellicht een kans is op een schadeclaim? Dat zou zijn als we inderdaad iets verplicht zijn richting de eigenaar. De vraag is of dat zo is.
- Deze plannen en afspraken zijn helaas in het verleden niet expliciet met de provincie besproken waardoor dat nu ook geen extra motivatie is om toch mee te werken aan het plan, ondanks dat het in strijd is met het provinciaal beleid.
- Huub van Hout vraagt wanneer er meer helderheid kan komen over het voorliggende dossier van dit plan? Kan dit nog voor de Commissie aangeleverd worden? Henk gaat na wat mogelijk is: Henk zal het

voorzittende dossier overdragen aan de wethouder zodat zij eventuele vragen in de Commissie kan beantwoorden.

De Bleek ong, De Mortel

- Carry licht de zienswijze op het plan toe. Ook geeft ze aan dat wel de Ruimte voor Ruimte titel is aangekocht en dat deze ook bij het ontwerpplan aanwezig was. Vermoedelijk heeft de provincie deze over het hoofd gezien.
 - Huub van Hout vraagt hoe nu geïnterpreteerd wordt of iets een bebouwingsconcentratie is of niet? Carry geeft aan dat dat een cluster van bebouwing kan zijn waarbij ambtelijk (provinciaal) geredeneerd wordt dat dat 10 woonpercelen nabij elkaar moeten zijn. Maar dat is niet heel zwart/wit. Ook bij 8-9 percelen kan nog steeds gemotiveerd worden dat het gaat om een bebouwingscluster. Maar ook de kernrandzone (zone van ongeveer 250 meter rondom de kernen) en een bebouwingslint (voorbeeld Pandelaar) zijn voorbeelden van bebouwingsconcentraties waar RvR toepasbaar is. Ook zit er een verschil in het oordeel of er sprake is van een bebouwingsconcentratie en of het stedenbouwkundig wel een gewenst plan is. Dat laatste is echt een gemeentelijke aangelegenheid.
 - Gevraagd wordt of de Ruimte voor Ruimte titel wel voor de reguliere prijs is aangekocht? De Ruimte voor Ruimte titel is inderdaad verkocht voor de reguliere prijs à € 115.000,-.
 - Wat is de relatie met de andere RvR woningen nabij de Bleek? Dat zijn andere plannen en staan er los van.

Paradijs 49, Elsendorp

- Carry licht de zienswijze op het plan toe en geeft aan dat er gehoor wordt gegeven aan het plan door een voorwaardelijke bepaling voor te stellen waarmee intrekken van de milieuvergunning gewaarborgd wordt.
 - Wim Meulenmeesters merkt op dat in het plan staat dat er 80 fokstieren komen. De vraag is of dat daadwerkelijk ook zo zal zijn. Dat is niet realistisch. Vermoedelijk is dat om de geurrechten te behouden.
 - Ton Vogels merkt op dat hij nu een andere diersoort houdt om hiermee de geurbelasting te verlagen omdat deze diersoort een vaste afstand heeft. Maar de vraag is of de geuroverlast in de praktijk ook echt omlaag gaat. Wim Meulenmeesters geeft aan dat de geurbelasting ook echt in de praktijk wel omlaag zal gaan.
 - Huub van Hout merkt op dat goed vastgelegd moet worden dat de IV ook echt zal vervallen.
 - Eric van Croonenburg merkt ook dat het belangrijk is dat ook daadwerkelijk in 2020 de stal gesloopt zal worden, want anders ligt deze buiten het bouwblok. Carry geeft aan dat juist hiervoor onder andere ook de herziening is; om alle bebouwing binnen het bouwblok te leggen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

- Carry licht de zienswijze toe: de provincie wil dat de voorwaardelijke bepaling scherper wordt geformuleerd met een concretere verwijzing naar de inrichtingsplannen. Dat is mogelijk.
- Ook vraagt de provincie om de kwaliteitsverbetering een passende bestemming te geven zoals bij Zand 1: een groenbestemming. Carry geeft aan dat dat wel mogelijk is zover de kwaliteitsverbetering ook echt buiten het bouwperceel plaatsvindt. Maar het kan ook zijn dat de kwaliteitsverbetering plaatsvindt binnen het bouwperceel (enkele groenelementen of sloop). Dat is niet concreet te bestemmen. Daar waar de

kwaliteitsverbetering buiten het bouwperceel valt wordt ook voorgesteld om dit allemaal groen te bestemmen.

- Ton Vogels vraagt hoe lang we nu al met deze werkwijze voor de kwaliteitsverbetering werken? En wat levert het op? Wordt het nu ook daadwerkelijk uitgevoerd of is het een dode letter? Carry geeft aan dat we dit al enkele jaren nu zo doen en dat het misschien wel na te gaan is of de eerste nu al daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Dit gaan we na. Uiteraard blijft deze regeling wel belangrijk want als ze het dus niet realiseren, dan is er tenminste een juridische grond om te handhaven.

Daalhorst 38, Gemert

- Toon Coopmans vraagt of de genoemde mantelzorgwoning ook echt weg is, of moet er gehandhaafd worden? Carry geeft aan dat deze woning allang weg is omdat daar nu al het filmproductiebedrijf is gevestigd. Maar daarbij moet ook opgemerkt worden dat het ook hier mogelijk blijft een nieuwe mantelzorgwoning te vestigen binnen de huidige regels. Dat geldt voor iedereen, dus ook hier. Handhaven is hier dus niet aan de orde.