

Schriftelijke beantwoording vragen uit Commissie R&M bp Gemert-Bakel Buitengebied, herz juni 2022 15 februari 2023

Kromstraat 5

In het plan lijken meerdere losstaande ontwikkelingen samengebracht. Worden dan per ontwikkeling leges in rekening gebracht?

Nee. Er is geen sprake van losstaande ontwikkelingen. De ontwikkeling van de ruimte voor ruimtewoning op de beoogde locatie aan de Kromstraat is alleen mogelijk als daarbij een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarvoor is het noodzakelijk de conform de geldende bestemming 'Agrarisch bedrijf' toegelaten gebruiksmogelijkheden van de naastliggende loods te beperken tot lichte bedrijfsactiviteiten in de vorm van enkel inpandige opslag. De opgenomen bestemmingswijzigingen:

- van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van de ruimte voor ruimtewoning en
- van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Bedrijf' ten behoeve van opslag in de loods (waarbij tevens de bestemming wordt afgestemd op het feitelijk beoogde toekomstige gebruik)

hangen derhalve wel met elkaar samen. Het een kan niet zonder het ander. In het verlengde hiervan worden geen afzonderlijke leges in rekening gebracht.

Het gegeven dat op het schetsontwerp geen erfafscheiding tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' is ingetekend, betekent niet automatisch dat sprake is van één locatie.

Initiatiefnemers kunnen ervoor kiezen geen erfafscheiding aan te leggen. Bepalend voor de bouw mogelijkheden is het onderscheid in de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Doordat sprake is van twee afzonderlijke bestemmingen en daarmee van twee naast elkaar gelegen locaties, kunnen ook twee inritten aanwezig zijn. De inrit aan de Kromstraat leidt naar de locatie voor de ruimte voor ruimtewoning en de inrit aan de Broekstraat leidt naar de locatie van de opslagloods.

Door de provincie wordt aangegeven dat zij de ontwikkeling in de huidige vorm nog niet rijp acht om verder in procedure te brengen. De ontwikkelingsrichting en de omgevingskwaliteit zouden meer centraal moeten staan. Wat is er met deze opmerking gedaan?

Deze opmerking is door de provincie gemaakt in het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan en niet als onderdeel van de provinciale zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Dit aangepaste ontwerpbestemmingsplan is vervolgens ter inzage gelegd. In de provinciale zienswijze bij dit ontwerpplan, is de opmerking over de niet rijp zijnde ontwikkeling niet langer opgenomen. Met het aangepaste ontwerpplan is voldoende aan de provinciale opmerking bij het voorontwerpplan tegemoet gekomen.

Waarom zijn de “Concept beeldkwaliteitsplannen Esdonk, Witte Brug, Pandelaarse Kampen en Pandelaar, Heuvel, Broekstraat, Boekent, Kromstraat, Oudestraat en Zandstraat” niet verder uitgewerkt en hebben deze geen juridische status gekregen, waardoor daaraan getoetst kan worden?

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied 2017 is naar aanleiding van de zienswijze van de Heemkundekring bij dat plan het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Met betrekking tot genoemde beeldkwaliteitsplannen is in de Zienswijzennota gesteld dat *de beeldkwaliteitsplannen voor de genoemde gehuchten als bijlage bij het plan worden opgenomen*. Vervolgens zijn deze als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 toegevoegd. Daarmee hebben deze echter geen juridische status gekregen, maar zijn slechts toelichtend van aard. In vervolg daarop heeft geen uitwerking van de concept beeldkwaliteitsplannen plaatsgevonden en zijn geen definitieve versies van de beeldkwaliteitsplannen vastgesteld. Daarnaast is bij de gewijzigde vaststelling niet het besluit opgenomen om de betreffende beeldkwaliteitsplannen op te nemen als onderdeel van de welstandsnota Gemert-Bakel, zoals dat wel voor de andere beeldkwaliteitsplannen bij het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is gebeurd. Daarmee zijn de betreffende beeldkwaliteitsplannen geen onderdeel geworden van het gemeentelijk welstandbeleid en zijn deze geen kader bij de welstandstoetsing. Ook in de onlangs vastgestelde geactualiseerde “Nota welstand en beeldkwaliteit” is dit niet het geval.

Kan de beantwoording van de zienswijze met betrekking tot de controle op de aanwezigheid van een zwembad en fitnessruimte in de loods op de locatie Kromstraat 5 aangepast worden, nu is gebleken dat deze niet correct is?

De beantwoording in de zienswijzennota kan worden aangepast, in lijn met de eerder gegeven beantwoording op schriftelijke vragen en vragen uit het Technisch beraad, die over het uitvoeren van een controle zijn gesteld. Daartoe wordt een aanvulling van Bijlage I Nota van Zienswijzen bp Buitengebied herziening juni 2022 opgesteld en aan het college voorgelegd. Na instemming van het college wordt deze aanvulling nog aan de raad aangeboden. De aanvulling betreft aanpassing van de reactie bij de zienswijze behandeld in ‘2.3 Kromstraat 5, Gemert, onder d)’. De aanpassing betreft het vervallen van de volgende zinsneden:

~~*Bij een eerder uitgevoerde controle is de aanwezigheid van een zwembad en/of fitnessruimte ook niet gebleken.*~~

~~*... van een andere eigenaar dan de eigenaar van het perceel waarop de ruimte voor ruimtewoning wordt gevestigd.*~~

Fuik 25-27 en 33

Door de provincie wordt om een visie op de ontwikkelingsrichting van het gebied De Fuik als geheel gevraagd. Wat is er met deze opmerking gedaan?

Deze opmerking is door de provincie gemaakt in het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het bestemmingsplan aangepast. Toegelicht is dat het gewijzigde initiatief past binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Verder is gesteld dat het tijd kost om, samen met de eigenaren, een actuele visie op de ontwikkeling van De Fuik op te stellen en dat derhalve de gemeente deze ontwikkeling dan ook nu in procedure wil brengen. In de provinciale zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aan het jammer te vinden dat niet eerst een integrale ontwikkelingsvisie is opgesteld, maar desalniettemin de ontwikkeling op eigen merites te hebben beoordeeld. Daarbij zijn enkele vragen ter verduidelijking gesteld, maar is de ontwikkeling op zich niet als onaanvaardbaar aangemerkt.