

Motie 19.1

Ter vergadering gewijzigde versie



Motie toewijzing Bouwvlak Wetselderstraat te Ell

Raad 21 mei 2019

De Raad van Leudal,

overweegt

dat er noch beleidsinhoudelijke noch juridisch dwingende redenen zijn om een bouwvlak toe te kennen aan de Wetselderstraat,

Besluit:

- Het College op te dragen niet mee te werken aan toekenning van een bouwvlak,
- **Het College op te dragen, verwijzend naar inhoud en strekking van het Raadsbesluit van februari 2018, vast te houden aan de optie van verplaatsing,**
- Dat voortzetting van de huidige agrarisch georiënteerde activiteiten in het aanwezige pand ter plaatse wordt gedoogd tot en met 31 december 2024 waarna deze activiteiten niet langer zijn toegestaan,
- Dat, verwijzend naar het Raadsbesluit van februari 2018, het bedrag van 72.125 euro tot uiterlijk 1 januari 2022 beschikbaar blijft voor sanering van de bebouwing mits deze sanering (i.c. afbraak) uiterlijk op die datum heeft plaatsgevonden,
- Dat genoemde bijdrage voor sanering vervalt wanneer het pand wordt ~~verkocht~~ **vervreemd** tussen heden en 1 januari 2022,
- Dat het College deze besluiten communiceert naar de ondernemer en de verdere stappen zet die noodzakelijk zijn voor een adequate uitvoering van deze besluiten.

Fractie Progressief Akkoord Leudal
Fractie Ronduit Open
Fractie VVD

Hierna volgt nog een toelichting op deze motie

Betreft: Toelichtende notitie bij de Motie over Bedrijfsvestiging Wetselderstraat te Ell,
Raadsvergadering van 21 mei 2019

1. Aanleiding

Het College heeft besloten om mee te werken aan een bedrijfsvestiging aan de Wetselderstraat te Ell. In de motivering spelen twee zaken een belangrijke rol:

- In 1998 is door de gemeente Hunsel een ongelukkige fout gemaakt doordat het bouwvlak op dat perceel werd “wegbestemd” in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied Hunsel. Deze fout moet nu worden hersteld.
- Leudal is juridisch verplicht mee te werken aan een bouwvlak en heeft geen keuze.

In de vergadering van de Commissie Fysiek van 7 mei jl. zijn beide punten nogmaals bevestigd.

Wij menen op basis van feiten dat op beide punten het nodige valt af te dingen. Daartoe het volgende.

1. Was het inderdaad een fout die Hunsel maakte?

Eerst de feiten.

De toenmalige eigenaar verplaatste het varkensbedrijf in 1996 naar de Scheidingsweg. Op dat moment kwam de bedrijfsvestiging van een varkensbedrijf ten einde. Het perceel werd later verkocht aan dhr Custers. Deze startte in 1997 met verwerking van asperges in de oude varkensstal. Er was dus sprake van een geheel ander agrarisch bedrijf. Dat was de reden dat zowel College als Raad van Hunsel het noodzakelijk vonden dat de Provincie meewerkte aan toekenning van een bouwvlak. Dat gaf al aan dat opname van het bestaande bouwvlak door College en Raad allerm minst vanzelfsprekend werd geacht. De Provinciale Commissie AAV (Adviescommissie Agrarische Vestigingen) werd verzocht om een positief advies voor toekenning van een bouwvlak maar heeft dat niet verleend.

In dat verband is ook tekenend dat de Provinciale Planologische Commissie (PPC) reeds in het commentaar op het Ontwerp Bestemmingsplan aan het College van Hunsel liet weten dat de voorwaarden voor bedrijfsvestiging op percelen met een zogenaamde Aln-bestemming (Landbouw met landschaps- en natuurwaarden) te soepel waren en moesten worden aangescherpt. Ik maakte indertijd deel uit van de PPC. Welswaar kan ik me de behandeling van dat Bestemmingsplan niet meer herinneren (er passeerden vele plannen in een jaar) maar ik weet wel dat bedrijfsvestigingen in Aln-gebieden die grenzen aan natuurgebieden (in dit geval Heijkersbroek) bij voorbaat problemen zouden opleveren. Sterker nog, ik kan me uit die jaren geen enkel voorbeeld herinneren waarin er werd meegewerkt aan bedrijfsvestiging op dergelijke percelen.

Kortom, er speelden beleidsinhoudelijke problemen om welke reden het College aan de Raad heeft voorgesteld het bouwvlak NIET op te nemen in het nieuwe Bestemmingsplan. De voorstelling van zaken dat het om een ongelukkige vergissing ging is dan ook onvolledig en dus onjuist.

2. Is Leudal juridisch verplicht het bouwvlak alsnog op te nemen in het Bestemmingsplan?

In dat verband zijn twee zaken belangrijk.

2.1. Waren er harde toezeggingen gedaan c.q. waren er verwachtingen gewekt?

In alle stukken en ook in de correspondentie met dhr Custers heeft het College steeds de voorwaarde herhaald dat toekenning van een bouwvlak afhankelijk was van provinciale instemming. Ik verwijs naar de diverse brieven van het College aan dhr Custers die bij de stukken zitten.

In de Commissie Fysiek van 7 mei jl. stelde het College dat toezeggingen en gewekte verwachtingen de gemeente Leudal dwongen om mee te werken. Dat zou blijken uit een gevraagd juridisch advies. Echter, in dat advies staat als conclusie: “Op het vertrouwensbeginsel zal derhalve geen geslaagd beroep kunnen worden gedaan.” Ik verwijs voor de motivering naar het advies van 26 april 2017 dat eveneens bij de stukken zit.

2.2. Viel het bedrijf onder het overgangsrecht?

Gesteld is dat het bedrijf onder het overgangsrecht viel en dat we daarom verplicht zijn een bouwvlak toe te kennen.

Allereerst houdt het overgangsrecht in dat de betreffende activiteiten op termijn worden beëindigd. Het overgangsrecht is juist niet bedoeld als basis om permanente activiteiten toe te staan.

Verder is het overgangsrecht uitdrukkelijk niet bedoeld om illegale activiteiten toe te staan. In dat verband verwijs ik eveneens naar de brieven van het College van Hunsel waarin staat dat die activiteiten zowel strijd waren met het oude als met het nieuwe Bestemmingsplan. Ook is de varkensstal in 1997 zonder vergunning uitgebreid. Het College schrijft dat de activiteiten “illegaal” waren.

Conclusie: Het was bepaald geen ongelukkige fout waardoor er geen bouwvlak werd toegekend en de stelling dat Leudal juridisch verplicht is mee te werken is hoogst discutabel zoal niet onjuist.

Ik verwijs ook nadrukkelijk naar de zienswijze van omwonenden uit 2016. Deze zienswijze gaat uitvoerig in op de ruimtelijke afweging. Omdat werd besloten het perceel voorlopig geen bestemming te geven en in te zetten op verplaatsing is deze zienswijze nooit behandeld in de Raad. Ons lijkt dat, zoals vast gebruik is, dat zienswijzen met betrekking tot

bestemmingsplannen door de Raad moeten worden behandeld, temeer omdat het College aangeeft reeds een besluit te hebben genomen. Nieuwe raadsleden zullen deze zienswijze waarschijnlijk niet eens kennen en daarom wordt die eveneens aan de stukken toegevoegd.

Nog los van het bovenstaande valt ook het nodige aan te merken op het “geheime” collegebesluit van januari 2019. Ik verwijs tevens naar het besluit van de Raad van februari 2018 om mee te werken aan verplaatsing van het bedrijf. Het was onze stellige overtuiging dat met dat Raadsbesluit de verplaatsing definitief was. Het was allerm minst een onderhandelingsmandaat zoals in de Commissie Fysiek werd gesteld. Het College oogstte lof voor deze oplossing. Later bleek dat er geen onderliggende overeenkomst was. Gelet op dat Raadsbesluit hebben we in de motie opgenomen dat het in februari 2018 vastgestelde bedrag beschikbaar blijft voor sanering van dat perceel.

Zo nodig zullen we dit alsmede tal van andere zaken in de Raad ter sprake brengen. Zekerheidshave heb ik de griffie verzocht een aantal stukken reeds beschikbaar te stellen voor de Raadsleden en zal vandaag die lijst nog aanvullen.

Fractie Ronduit Open
Thieu Wagemans, Raadslid