

Technisch beraad bp Gemert-Bakel Buitengebied, herz juni 2022

31 januari 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 is alleen mogelijk als de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende loods beperkt worden tot lichte bedrijfsactiviteiten in de vorm van inpandige opslag. Daarnaast betreft het geen leges maar een exploitatiebijdrage. Door de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst ondertekend met een daarbij behorende exploitatiebijdrage.

In het stedenbouwkundig plan vormen de woning en loods één geheel. Er is daardoor sprake van een woning met een uitzonderlijk groot oppervlak aan bijgebouwen. Hoe verhoudt dit zich tot de regels voor bijgebouwen bij andere woningen?

Er is geen sprake van één woning met een uitzonderlijk groot oppervlak aan bijgebouwen. De loods heeft een bedrijfsbestemming en is geen onderdeel van de woning. De woning is een ruimte voor ruimtewoning en is geen onderdeel van het bedrijf.

Is het mogelijk een voorwaardelijke bepaling op te nemen, waarin wordt vastgelegd dat het zwembad, de sauna e.d. moeten zijn verwijderd, voordat het perceel/pand voor bedrijfsactiviteiten (opslag) in gebruik mag worden genomen?

Dit is niet noodzakelijk. In het huidige bestemmingsplan heeft de loods de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en hierdoor zijn een zwembad en/of sauna niet toegestaan. In het beoogde plan heeft de loods de bestemming 'Bedrijf' en ook dan zijn een zwembad en/of sauna niet toegestaan. Wanneer er een illegale activiteit wordt aangetroffen en er besloten wordt om handhavend op te treden moet de activiteit sowieso beëindigd worden, ongeacht of het huidige of nieuwe plan in werking is.

Uit controle zou zijn gebleken dat geen zwembad en fitnessruimte in de loods aanwezig zijn. Meerdere raadsleden geven uit eigen waarneming aan dat dit wel degelijk het geval is. Wanneer, door wie, in welk kader is deze controle uitgevoerd?

De beantwoording van de zienswijze in de nota van zienswijze is abusievelijk onjuist. In tegenstelling tot wat in de nota is opgenomen is tijdens de controle in 2010 alleen maar gekeken naar een illegaal bijgebouw dat op het perceel geplaatst is.

De controle is op 26 februari 2010 uitgevoerd door een controlerend ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel. De controle was gericht op een bijgebouw dat zonder verleende vergunning is opgericht. Er is ter plaatse alleen naar het bijgebouw gekeken en daarbij zijn foto's gemaakt van het bijgebouw.

De bestemmingsplanprocedure is echter een procedure die losstaat van eventuele handhaving. Zowel de huidige bestemming (agrarisch bedrijf) als de nieuwe bestemming (bedrijf met functieaanduiding opslag) laat geen zwembad, fitnessruimte en/of sauna toe.