

MEMO

Aan:	Van
Gemeenteraad Gemert-Bakel	M. van Berlo
Afdeling	Kenmerk
RO/ BCT	-
Bijlage(n)	Telefoon
1	904
	Kopie aan

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan herzieningen oktober 2010

Datum:
25 november 2010

Aanwezigen:

Raadsleden: dhr. M. Bankers (Lokale Realisten), dhr. T. Vogels (Lokale Realisten), mevr. T. Bevers (Dorpspartij) en dhr.H. van Hout (CDA);
Gemeente-ambtenaren: mevr. E. Steijaert, dhr. B. van Vijfeijken, dhr. N. Schlegel en mevr. M. van Berlo (notule).

De beschreven terugkoppelingen zijn achteraf (na de bijeenkomst) door de betrokken ambtenaren aangevuld.

1. Bestemmingsplan Elsendorp-Noord:

Toelichting door N. Schlegel;

Geen zienswijzen ingediend. Geen nadere vragen van de raadsleden.

2. Bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekseloop:

Toelichting door N. Schlegel;

- Het ontwerp van de rotonde is nog niet gereed. Besloten is deze daarom uit dit bestemmingsplan te halen en om deze t.z.t. in een ander bestemmingsplan op te nemen. Correctie door de betrokken ambtenaar mevr. N. Verhagen: "dit klopt niet, de rotonde blijft nl. gewoon in het BP zitten. Het ontwerp past waarschijnlijk niet binnen de bestemming en zal naar daarom t.z.t. in een ander bestemmingsplan opgenomen".
- Groenstrook wordt verlegd, t.b.v. een beter wegontwerp.

Vragen van de raadsleden:

- Zijn de opmerkingen die tijdens starters-bijeenkomst zijn gemaakt, m.b.t. meerdere kleinere i.p.v. enkele grote kavels in dit BP verwerkt? Zo nee, wat zijn de gevolgen als het BP wordt vastgesteld zoals nu besproken? Antwoord: de gemeenteraad kan besluiten het BP gewijzigd vast te stellen dan wel een amendement in te dienen.
Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar mevr. N. Verhagen; "In de starters-bijeenkomst zijn o.a. de volgende vragen naar voren gekomen:
 1. Is het mogelijk (bijv. m.b.t bestemmingsplan, exploitatie en geplande uitgifte) dat de 24 zelfbouw kavels in het noorden van het plangebied (Doonheide Molenbroekse Loop), verkleind/ herverkaveld worden? Antwoord: *dit is niet mogelijk vanwege de volgende redenen:*
 - a. *De stedenbouwkundige opzet moet dan opnieuw gemaakt worden en daardoor veranderd het totale plan.*
 - b. *Het heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals meer parkeerplaatsen en inritten en meer verstening voor het plangebied.*
 - c. *Sociale huur en koop zijn al voldoende in dit plan opgenomen.*
 - d. *Het planologische verhaal moet dan opnieuw gedaan worden.*
 2. Kunnen er met de ontwikkelaar nog aanvullende afspraken gemaakt worden over de sociale koopwoningen? Gedacht moet worden aan afspraken met betrekking tot maximale m3, maximale bebouwingspercentage en eventuele financieringsconstructies? Antwoord: *er is een overeenkomst met de ontwikkelaars. Het is dus lastig om nog andere afspraken te maken, ook gezien de fase waarin het project zich bevindt. Het bestemmingsplan is namelijk zo goed als gereed om vast te stellen.*

Daarnaast gaan de ontwikkelaars in overleg met Goed Wonen om de sociale woningen aan hen over te dragen. Bij het eerste overleg tussen ontwikkelaars en Goed Wonen is de gemeente aanwezig. Dan zullen we aandacht vragen voor de prijzen en financieringsmogelijkheden. Afspraken over maximale m3 en bebouwingspercentage staan in het bestemmingsplan. Kortom, we kunnen de ontwikkelaars verzoeken rekening te houden met onze wensen, meer kunnen we niet doen”.

- Is de aanwezigheid van het tankstation Obers voldoende gewaarborgd? Antwoord: ja hiervoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. De ingediende zienswijzen door Obers zijn in de nota van zienswijzen weerlegd.

3. Partiele herziening van het bestemmingsplan Stedelijk gebied, oktober 2010

- o Deelplan 1: Oliemolen (terrein Verhagen&Ramen) in Gemert:
Toelichting door N. Schlegel: momenteel zijn de exploitatie- en planschade overeenkomsten niet getekend. Gebeurt dit niet tijdig, zal het plan uit deze BP-herziening worden gehaald (en later in een andere herziening worden opgenomen). Op het plan zijn overigens geen zienswijzen ingediend.
Vragen van de raadsleden:
 - Bevat het plan maximale bouwhoogtes? Terugkoppeling door betrokken ambtenaar dhr. C. Kalb: *“In het vast te stellen bestemmingsplan zullen maximale bouwhoogtes worden toegevoegd, op basis van de plannen zoals die door Goed Wonen zijn uitgewerkt. Dit wordt aan het raadsvoorstel toegevoegd”;*
 - Is er al een nadere uitwerking van het plan? Terugkoppeling door betrokken ambtenaar dhr. C. Kalb: *“ Ja, er is een uitwerking van het plan. Die is ook aan de omwonenden gepresenteerd door Goed Wonen. Die presentatie zal aan de raad kenbaar worden gemaakt.*
- o Deelplan 2: Heuvel ongen. in Gemert:
Toelichting door N. Schlegel;
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;
- o Deelplan 3: De Haag in Gemert:
Toelichting door N. Schlegel;
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;
- o Deelplan 4: Overschot 5 in Bakel:
Toelichting door N. Schlegel;
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;
- o Deelplan 5: Hof 2 in De Mortel (Royacker betoncentrale) en transportbedrijf:
Toelichting door N. Schlegel: eerder is getracht voor dit bedrijf een plan in procedure te brengen, indertijd heeft de RvS het plan op 3 punten tegen gehouden. Deze punten zijn in het huidige BP inmiddels nader onderbouwd.
Het plan betreft het oprichten van 2 RvR-woningen (door het aankopen van twee RvR-rechten bij de provincie voor 2x 160.000 euro) in ruil voor o.a. de realisatie van een groenstrook met wandelpad. De door de provincie ingediende zienswijzen hebben deels te maken, met het ontbreken van onderliggende documenten bij het digitale plan (waaronder de het onderzoek waarom verplaatsing naar de Kaak niet mogelijk is). Hoewel deze stukken wel bij de balie ter inzage hebben gelegen, zullen zij in het definitieve (digitale) bestemmingsplan worden toegevoegd.

Vragen van de raadsleden:

- Waarom is hiervoor geen exploitatie bijdrage gevraagd? Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. B. van Vijfeijken: *“dat klopt, een storting in het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt alleen gedaan bij woningbouwinitiatieven, niet bij bedrijven. Opgemerkt moet worden dat zo' n storting geen (financiële) compensatie is, maar een bijdrage aan de omgeving. Deze bijdrage aan de omgeving wordt in dit geval geleverd in de vorm van een houtwal met wandelpad”.*
- Zijn er nadere eisen gesteld t.a.v. de soort beplanting? Dit noodzakelijk om de betonnen muur af te schermen. Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. B. van Vijfeijken: *“de beplanting wordt geregeld in een beplantingsplan dat*

gekoppeld is aan de vergunning. Dit zal door ons worden getoetst. Het moet voldoen aan het Beeldkwaliteitplan.

- o Deelplan 6 : Neerakker.
Toelichting door N. Schlegel: plankaart is hersteld.
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden
- o Deelplan 7: Burgemeester van den Wildenberglaan ongen. in De Rips.
Toelichting door N. Schlegel: plankaart is hersteld;
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.
- o Deelplan 8: Marialaan 2 in Milheeze.
Toelichting door N. Schlegel: plankaart is hersteld;
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden

4. Partiele herziening BP Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2010

Toelichting door B. van Vijfeijken en M. van Berlo:

A. Doorlopen wijzigingsplannen:

Toelichting: onderstaande plannen betreffen vastgestelde wijzigingsplannen. Zij hebben allemaal een art. 3.6 lid 1 onder a Wro procedure doorlopen. Middels deze herziening worden zij nu ook opgenomen in het huidige BP:

- o Deelplan 1: Dompthoorn 9 in Handel: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 2: Dr. De Quayweg 4 in De Mortel: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 3: Elsendorpseweg 24 in Elsendorp: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 4: Hazenhutsedijk 7 in De Rips: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 5: Koksedijk 11 in Gemert: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 6: Min. Rommedreef 3 in De Rips: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden;*
- o Deelplan 7: Roessel 8 in Bakel: *geen opmerkingen/ vragen raadsleden;*
- o Deelplan 8: Strijboscheweg 42:
Vraag van de raadsleden: wie is de eigenaar van de achterste strook. Terugkoppeling door betrokken ambtenaar dhr. H. Niezen; zie bijgevoegd eigendomstekening Strijboscheweg 42 in de bijlage.
- o Deelplan 9: Hutsebergseweg 6 in Milheeze: *geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.*

B. Ambtelijke aanpassing: doorlopen wijzigingsplannen:

- o Het betreft de deelplannen 10 t/m 16: Benthem 10 in Bakel, Breemhorstsedijk 8 in Bakel, De Kampen 12 in Gemert, Esdonk 8 in Gemert, Kivitsbraak 1 in Bakel, Paashoefsedijk 14 in de Mortel en Ven 1 in Bakel.

Toelichting: met de nieuwe verplichting tot de realisatie van digitale plannen conform de IMRO-codering op www.ruimtelijkeplannen.nl, was het niet langer nodig om wijzigingsplannen, na het doorlopen van de RO-procedure nogmaals in het overkoepelende BP op te nemen. Onderstaande ontwikkelingen betreffen dan ook zijn digitale wijzigingsplannen. Omdat echter in september 2010 een voorlopige voorziening op het plan Jodenpeeldreef 9 en daarmee op het onderliggende BP 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is uitgesproken, is de inwerkingtreding van dit BP opgeschort.

Dit betekent dat ook de wijzigingsplannen, in ieder geval tot de uitspraak zijn opgeschort. Om niet teveel tijd te verliezen in deze procedures en om te voorkomen, dat deze plannen later overruled zouden worden, met de inwerkingtreding van het BP 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', heeft het college van B&W besloten deze wijzigingsplannen alsnog in deze BP-herziening op te nemen. Het betreft alleen de wijzigingsplannen waarop geen zienswijze is ingediend en waarvoor de RO-procedure is doorlopen.

Geen nadere opmerkingen/ vragen raadsleden.

C. Herstelacties ten opzichte van bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010":

- o Deelplan 17: Elsendorpseweg 36 in Elsendorp: *geen opmerkingen/ vragen raadsleden;*

- o Deelplan 18: Geneneind 20 in Bakel: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 19: H.J. IJpenberglaan 22 in Elsendorp: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 20: Keizersberg 12 in Elsendorp: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 21: Ketsheuvel 12-20 in Gemert: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 22: Ripseweg 24 in Elsendorp: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 23: Hoberg 2a in Milheeze: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;
- o Deelplan 24: Geluidszonering bedrijventerrein Wolfsveld: geen opmerkingen/ vragen raadsleden;

D. Herzieningslocaties:

- o Deelplan 25: Geneneind ongen. In Bakel:
Opmerkingen/ vragen van de raad:
 - Verzoek om exploitatieovereenkomst nogmaals ter beschikking te stellen aan de raad. Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. H. Niezen: *"De exploitatieovereenkomst wordt (nogmaals) ter inzage gelegd in de commissiekamer"*.
 - Waarom is het groen niet bestemd?. Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. H. Niezen: *"De tegenprestatie in het kader van de BIO-regeling bestaat uit een storting van € 140.000,-- in het BIO-fonds. Er is geen directe (BIO) tegenprestatie in de vorm van groen in het plan opgenomen. Wel zal er een erfbeplanting worden aangelegd"*.
- o Deelplan 27: Heereveldseweg 49 en 50 in Handel
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.
- o Deelplan 28: Hilakker in Bakel (gebiedsvisie):
Toelichting:
 - De familie Raijmakers wil aan de Hilakker 1 in Bakel wil haar varkensbedrijf beëindigen, de bestaande bedrijfswoning herbouwen en een beeldbepalend pand renoveren/herbouwen en weer als woning in gebruik nemen;
 - Op Hilakker 10 worden twee bedrijfswoningen van een voormalig agrarisch bedrijf bestemd als burgerwoning. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie;
 - De familie Verhoeven, aan de Hilakker 12, heeft met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijen haar varkensbedrijf al beëindigd. Een deel van de bebouwing is blijven staan. Met toepassing van de BIO-regeling willen zij dit gebouw gaan gebruiken als woning;
 - T.b.v. dit gebiedsplan is grondruil met familie Raijmakers voorgesteld. Indien het plan van de familie Raijmakers niet doorgaat, gaat grondruil niet door en heeft dit gevolgen voor de andere ontwikkelingen binnen dit plan;
 - Er zijn op dit plan o.a. zienswijzen ingediend door dhr. Donkers. Hij protesteert tegen het feit dat de boerderij tegenover hem gerestaureerd wordt en deze wederom op 36m van de inrichtingsgrens van zijn bedrijf komt te liggen. De wettelijke eis is namelijk 50m, hier mag wel gemotiveerd van worden afgeweken. De gemeente wil de boerderij erg graag behouden. Het plan is na de zienswijzen zodanig aangepast dat de boerderij altijd op 50m van de inrichtingsgrens van het tegenover liggende bedrijf van dhr. Donkers komt te liggen. Dhr. Donkers heeft namelijk zelf plannen om te stoppen met zijn bedrijf en in ruil hiervoor een BIO-woning te realiseren, waarmee de inrichtingsgrens zal komen te vervallen. Er kan echter tot juli van dit jaar van de BIO-regeling gebruik worden gemaakt en door dhr. Donkers nog geen plannen ingediend. Wordt hier dus geen gebruik van gemaakt zal de boerderij bij de renovatie 14 m naar achter geplaatst moeten worden.

Opmerkingen/ vragen van de raad:

- Waarom wordt de boerderij niet sowieso 14m naar achter geplaatst?
- Verzoek om exploitatieovereenkomst nogmaals ter beschikking te stellen aan de raad. Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. B. van Vijfeijken: *"Hilakker 1: Voor vragen over de BIO-calcuatie wordt verwezen naar de eerder beantwoorde raadvragen hierover. De boerderij wordt op 50 m van de*

irrichtingsgrens van Hilakker 3 herontwikkeld. In eerste instantie zal worden geprobeerd het bestaande gebouw te restaureren, als dat niet kan is herbouw een optie”.

o Deelplan 29: Hollevoort in Bakel (gebiedsvisie):

Toelichting:

De familie H. van Hout wil aan de Hollevoort 3 in Bakel haar rundveebedrijf beëindigen en in de plaats daarvan twee BIO-woningen oprichten en een deel van het voormalige bedrijf omschakelen naar een akkerbouwbedrijf.

- a. Het bedrijf van dhr. M. van Hout aan Hollevoort 1a betreft een IV-bedrijf. Om een RvR-woning te kunnen realiseren, heeft de eigenaar (conform de provinciale regeling) al veel moeten inleveren: o.a. de milieu- en fosfaatrechten van het bedrijf ingetrokken en er is ook er al gesloopt. Daarnaast is de afspraak gemaakt dat 70% van de huidige bebouwing terug mag worden gebouwd.

Opmerkingen/ vragen van de raad:

- Waarom blijft de grond bij het bedrijf van dhr. M van Hout bestemd als agrarisch bedrijf. Antwoord: t.b.v. omschakeling naar een akkerbouwbedrijf.
- Hoe voorkom je dan dat deze loods niet voor andere zaken, dan die de bestemming toelaat, worden gebruikt?
- Omdat de aanvrager omschakelt van IV naar akkerbouw mag hij een RvR-woning bouwen. Wat is de ruimtelijke winst?

Toelichting:

- b. Het plan van dhr. H. van Hout (Hollevoort 3) betreft de realisatie van 2 BIO-woningen in de ruil voor de sloop van stallen en een betaling van de BIO-bijdrage (= 2x 140.000 euro). Minus de compensatie van de sloop van de stallen bedraagt de BIO-bijdrage nog 160.000 euro. Daarnaast is de gemeente een inspanningsverplichting aangegaan met de bewoner van Hollevoort 5, om 1 van de BIO-kavels te van dhr. Van Hout te verkrijgen.

Opmerkingen/ vragen van de raad: vreemde inspanningsverplichting.

o Deelplan 30: Hutten 7 in Milheeze:

Toelichting: kerk krijgt, conform huidige gebruik een woonbestemming in ruil voor een investering in de Snelle Loop.

Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.

o Deelplan 31: Kapelweg ongen. In Handel:

Toelichting: realisatie van een BIO-woning in ruil voor de aanleg van natuur en een wandelpad (beide openbaar toegankelijk) en betaling van de standaard BIO-bijdrage (= 140.000 per woning). De kosten voor de aanleg van natuur en een wandelpad worden, conform de regeling verrekend met de door de aanvrager te betalen de BIO-bijdrage van 140.000 per woning.

Opmerkingen/ vragen van de raad: is er een exploitatie- en planschade overeenkomst gesloten? Ja, de anterieure overeenkomst heeft ter inzage gelegen.

o Deelplan 32: Nuijeneind 2a In Bakel:

Toelichting: legalisering van een hoveniersbedrijf, welke al meer dan 25 jaar bestaat. Het betreft een Voormalig Agrarisch bedrijf, de provinciale regeling geeft hier mogelijkheden toe.

Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.

o Deelplan 33: Pandelaarse Kampen 24 in Gemert:

Toelichting: ontwikkeling van natuur in ruil voor 1 BIO-woning. De kosten van de natuuraanleg (60.000 euro) worden, conform de regeling verrekend met de door de aanvrager te betalen de BIO-bijdrage van 140.000 per woning.

Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.

- 0 Deelplan 34: Sint Antoniusstraat 9-11 in De Mortel:
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.
- o Deelplan 35: Tereijken in De Mortel:
Opmerkingen/ vragen van de raad: graag meer toelichting over het plandeel m.b.t. de BIO-camping (van dhr. W. Renders). Terugkoppeling door de betrokken ambtenaar dhr. B. van Vijfeijken: "De camping heeft altijd deel uit gemaakt van het gebiedsplan Tereyken, vanaf dat in 2006 de visie is opgesteld. De camping heeft een functionele relatie met de andere ontwikkelingen dus het is logisch dat deze in het plangebied is opgenomen. Concreet gaat het om een uitbreiding van 25 naar 40 plaatsen. Let op: het gaat hier om stiltecamping de Biezen en niet om camping Grotelseheide".
- 0 Deelplan 36: Speurgt 3a in Bakell:
Geen opmerkingen/ vragen van de raadsleden.

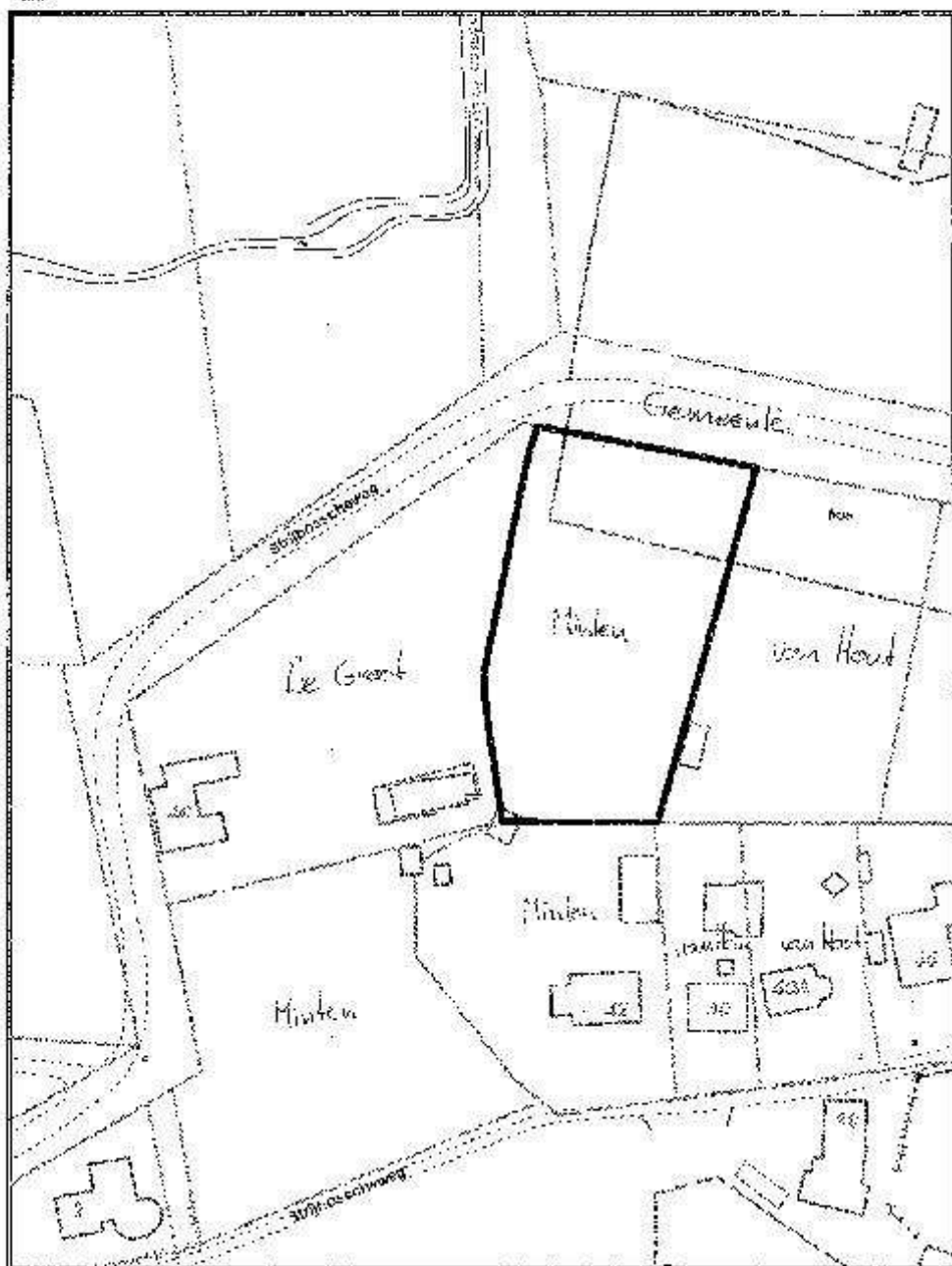
Algemene opmerkingen/ vragen van de raad:

- o Evaluatie van de BIO-regeling: bovengenoemde BIO-plannen bevatten veel verrekening van de vastgestelde BIO-bijdrage met de kosten voor natuuraanleg. Hoewel dit conform vastgesteld BIO-beleid is, is het de vraag of de huidige raad hier nog wel achter staat.

Bijlage: eigendomstekening Strijboscheweg 42



Strijboscheweg 42



Disclaimer tekst



JAN Minten en A.M.M. van Hout, Strijboscheweg 42
Vrij te tekst reg. 2

Schaal 1:1000
0 5 10 20 30m

29 November 2010