Technische vragen raadsvergadering 23 januari 2025

Afgifte ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning huisvesting (shortstay) internationale werknemers aan De Beeke 2 in Erp		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
CDA	1. In het plan staat beschreven dat er voor 80 bewoners ruimte komt voor 24 parkeerplaatsen. Hoe is dit aantal tot stand gekomen en acht u dit voldoende voor het aantal bewoners?	Vanuit de afdeling verkeer is parkeernorm van ‘kamerverhuur zelfstandig’ het meest passend geacht. Dit omdat in het plan beschreven staat dat doelgroep kan variëren; expats of arbeidsmigranten, deze parkeernorm wordt standaard gehanteerd voor deze doelgroep. De parkeernorm ‘kamerverhuur zelfstandig’ rekent 0,7pp per kamer, bestaande uit 0,5 voor bewoners en 0,2 voor bezoekers. Na correctie van de aanwezigheidspercentages is er op het maatgevende piekmoment (werkdag avond) een parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen. Deze zijn ook ingetekend op de terreinschets. Het aantal parkeerplaatsen wordt voldoende geacht.
	2. De Hoogstraat (Hurkske) is rond spitstijd een zeer drukke straat. Worden er extra verkeerstechnische (veiligheids)maatregelen genomen voor de komst van deze huisvesting?	De verwachte verkeersgeneratie bedraagt voor dit plan een toename van maximaal 192 verkeersbewegingen per etmaal, dat betekent een toename van maximaal 23 verkeersbewegingen in de ochtend- en avondspits. Het omliggende wegennet (waaronder de Hoogstraat / Hurkske) kan deze lichte toename verwerken. Er zijn geen extra maatregelen nodig.

	3. Deze huisvesting wordt vergund voor een periode van 15 jaar. Is er iets omschreven over de periode na 15 jaar? Wat gebeurt er met alle tijdelijke huisvestingen (15 jaar) in Meierijstad? Zijn daar afspraken over gemaakt?	De vergunning betreft een tijdelijke vergunning voor afwijkend gebruik voor 15 jaar. Na het verstrijken van deze termijn dient het gebruik teruggebracht te worden naar de oorspronkelijke situatie of dan wel een situatie die voldoet aan het vigerend omgevingsplan. Met de huidige inzichten wil de initiatiefnemer het pand daarna gebruiken voor het autobedrijf, met name voor het elektrische deel van de auto's. Concreet zijn er geen afspraken gemaakt omdat de behoefte over 15 jaar niet te voorspellen is.
GBM	1. Wij constateren op de plattegrondtekeningen dat de studio's op de eerste verdieping voorzien zijn van een klein keukenblokje. Waarom is dit niet op de tweede verdieping? Wanneer dit niet komt, waar moeten deze mensen dan eten? We zien ook geen mogelijkheid in de gemeenschappelijke ruimte.	Ieder studio wordt uitgevoerd met een keukenblok, ook op de tweede verdieping. Door een fout bij het omzetten naar PDF-bestanden is deze informatie helaas weggevallen
	2. Hoeveel m2 is een 1-persoonsstudio en hoeveel m2 is een 2-persoonsstudio? Zijn de genoemde m2 in- of exclusief de benoemde sportruimte.	1-peroonsstudio: 15,7m2 exclusief sportruimte 2-peroonsstudio: 32,3m2 exclusief sportruimte
PvdA-GroenLinks	1. Dit voorstel is destijds teruggetrokken. Wat was destijds de aanleiding om het voorstel terug te trekken?2.	De ODBN had nog aanvullende informatie opgevraagd voor de milieurapportage. Deze aanvullingen moesten eerst worden beoordeeld voordat ze in de raad konden worden behandeld. Inmiddels is dit beoordeeld en zijn er geen opmerkingen.
	2. Met welke wijzingen wordt het voorstel aan ons voorgelegd?	Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd op de brandveiligheidseisen na. Daarnaast zijn de milieurapportages aangevuld.
	3. In de laatste beoordeling zijn de milieuaspecten Bedrijven & milieuzonering en Geurhinder & luchtkwaliteit onder voorwaarden akkoord bevonden. Het college geeft aan dat de gevraagde aanpassingen in de onderbouwing zijn doorgevoerd, waarmee aan deze voorwaarden wordt	De voorwaarden omvatte een drietal tekstuele aandachtspunten, die ambtelijk akkoord zijn bevonden. De ODBN heeft aangegeven hier geen herbeoordeling op uit te voeren.

	voldaan. Is dit ook al getoetst bij ODBN of is het de inschatting van het college dat aan de voorwaarden is voldaan?	
	4. In de huidige ODBN-beoordeling is alleen het onderwerp bodem nog niet akkoord. De reden hiervoor is dat bodemonderzoeken ouder dan 5 jaar geactualiseerd moeten worden. Deze actualisatie is wel uitgezet maar heeft nog niet plaatsgevonden. Het onderwerp is hierdoor nog niet aangepast en beoordeeld. Wanneer wordt verwacht dat deze beoordeling wel heeft plaatsgevonden?	Het veldwerk staat gepland voor 24 januari en de rapportage wordt op 4 februari aan de ODBN geleverd. Aangezien het om een actualisatie van een bodemonderzoek gaat, worden er geen belemmeringen verwacht.
	5. De gewenste bouwhoogte wijkt af van maximale bouwhoogte zoals die is toegestaan. Moet het demontabele pand na 15 jaar dusdanig worden aangepast dat het wel binnen de maximale bouwhoogte past of mag het pand die hoogte behouden?	Het gebouw wordt voor een permanente situatie vergund. De bouwhoogte wordt vergund middels een afwijking. Dit valt binnen de 10% afwijking. Stedenbouwkundig is beoordeeld dat de afwijking in hoogte ruimtelijk passend is.
	6. In de toelichting staat dat als de bouwhoogte niet 9,9 meter bedraagt, de gangen niet de hoogte van 2,6 meter kunnen hebben. Is dit niet op te lossen met een bouwlaag minder, ofwel is dit niet een loos argument?	Met één bouwlaag of enkel begaande grond zou het gebouw inderdaad geen afwijking behoeven. Aan de andere kant kan met deze hoogte worden voorzien in een vitaal gebouw dat stedenbouwkundig in de omgeving past. Na 15 jaar kan de gehele inrichting worden verwijderd en de inrichting van het pand worden veranderd terwijl de buitencontouren behouden blijven.
	7. Waarom is de maximale bouwhoogte in het plan 9 meter?	In het bestemmingsplan ‘Erp, gemeente Veghel’ is voor het westelijke bouwvlak van Molenakker een bouwhoogte van 9 meter vastgesteld. Dit werd een passende hoogte geacht ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2013.
	8. Wat is de meerwaarde van een bouwhoogte grens van 9 meter als omliggende bouwwerken zijn van 10 meter en 15 meter en er kennelijk makkelijk van af kan worden geweken? Is het dan niet beter om de maximale bouwhoogte in het plan aan te passen.	De vergunning voorziet in de toetsing van de aanvraag en biedt geen mogelijkheid voor aanpassen van de bouwregels in het omgevingsplan. De afweging van de

		maximale planologische mogelijkheden zoals bouwhoogte is derhalve niet aan de orde.
	9. In onze herinnering was het idee in het eerdere voorstel dat de pandbewoners wel meer dan 52 weken in het pand kunnen verblijven. We lezen nu dat er staat dat de pandbewoners niet langer dan 26 weken in het pand zullen verblijven. Hoe wordt dit geborgd, er wordt gesproken van een register, maar kan dit betekenen dat bewoners 26 weken in het pand zitten, een week ergens anders en dan weer 26 weken in het pand?	Het is niet uit te sluiten dat bewoners zich voor een korte periode uitschrijven, bijvoorbeeld voor een seizoen of hereniging met het gezin, en zich daarna opnieuw aanmelden. Dit is echter niet bezwaarlijk, omdat het aansluit bij de beleidsdoelstelling om arbeidsmigranten kwalitatief te huisvesten.
	10. Begrijpen wij het goed dat omdat als het wel de bestemming wonen zou hebben, het klimaat (o.a. geluid) dusdanig slecht zou zijn dat dit plan zou sneuvelen?	Omdat de logiesfuncties bedoeld zijn voor tijdelijke huisvesting van personen, moet in de studio's een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Als uitgangspunt hiervoor geldt het streven naar een binnenniveau van ten hoogste 33 dB voor wegverkeer en 35 dB(A) voor industrielawaai. Indien het waarborgen van een binnenniveau van 33 dB niet realiseerbaar of doelmatig is, dan kan voor een logiesfunctie voor tijdelijk verblijf in redelijkheid nog gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als een binnenniveau van 38 dB wordt gewaarborgd.
	11. Word er voorzien in een trottoir lang *De Beeke* dat aansluit aan het trottoir aan het *Hoogven*?	Er is enkel een trottoir aanwezig aan de overzijde van het Hoogven. De toekomstige bewoners kunnen Hoogven veilig oversteken bij de fietsoversteek die parallel loopt aan het Hurkske om bij dit trottoir te komen. Langs De Beeke is een rabatstrook aanwezig waar gebruik gemaakt van kan worden. Er worden geen extra voorzieningen getroffen.

	12. In meerdere plannen zien we dat gerekend wordt met een hemelwaterafvoer van 60 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak, zo ook in dit plan. Is deze hoeveelheid nog wel afdoende met de piekbuien die ons land steeds vaker treft? Er zijn gemeenten die werken met 100 millimeter per vierkante meter verhard oppervlakte.	De 60 millimeter komt voort uit ons eigen beleid. Met dit beleid sluiten we ook aan op het beleid van waterschap Aa en Maas én waterschap De Dommel. Deze norm voldoet om in de benodigde hemelwaterafvoer te voorzien. Of deze bergingshoeveelheid nog wel afdoende is voor de toekomst, kan niet direct beantwoord worden. Je moet dan eerst als gemeente bepalen welke risico's acceptabel zijn (zowel de impact als de kosten). Dit is de zogenaamde risicodialoog die binnen de gemeente nog uitgevoerd moet worden, zowel met interne als met externe partners. Het klopt dat er inmiddels gemeenten zijn die hogere bergingseisen hanteren, maar dit verschilt momenteel behoorlijk binnen Nederland en heeft ook te maken met de omgevingsfactoren van een bepaald gebied.
	1. Is het voorstelbaar dat de gemeente bij nieuwe plannen gaat werken met 100 millimeter waterberging per vierkante meter verhard oppervlakte?	Ja, dit is voorstelbaar. Wat dan wel meegewogen dient te worden zijn de ruimtelijke aspecten van deze verhoogde bergingsnorm. Denk bijvoorbeeld aan minder ruimte voor woningen. Ook zal goed afgewogen moeten worden hoe we omgaan met het beleid van de waterschappen in ons gebied en in een breder kader de omliggende gemeenten. Een andere afweging is de ondergrond en de grondwater standen, binnen Meierijstad is infiltreren hierdoor niet altijd een optie waardoor het hemelwater op het oppervlaktewatersysteem komt. Het waterschap heeft hiervoor aangegeven dat het watersysteem op plekken vol zit, dit gaan we vooraf onderzoeken met

		zogenoemde watersysteemanalyses. Door de ondergrond van het beekdallandschap zal dit om een gebied specifieke benadering vragen.
D66	1. Wat heeft de gemeente Meierijstad gedaan met de uitkomsten van de omgevingsdialoog? Worden er vanuit de gemeente Meierijstad nog acties ondernomen naar aanleiding van het sentiment van bewoners en bedrijven in Erp?	Na het traject van de gevoerde omgevingsdialogen zijn er gesprekken gevoerd met initiatiefnemer, gemeente en een afvaardiging van de omwonenden om te komen tot een afsprakenkader met name over exploitatie en beheer van de huisvestingslocatie. Het is de bedoeling om na de realisatiefase met deze partijen in gesprek te blijven door het instellen van een klankbordgroep. De coördinator arbeidsmigranten van de gemeente Meierijstad blijft bovendien nauw contact onderhouden met zowel de initiatiefnemer als het buurtschap.
	2. Tijdens de omgevingsdialoog is de volgende tekst genoteerd: “De kamers zijn keurig gefaciliteerd. Eigen keuken. Toilet en doucheruimtes. Ze zijn als luxe te omschrijven met veel privacy.” In het plan staat echter: “Per twee gebruikers is er een wc en douche beschikbaar, en heeft iedere kamer de beschikking over een eigen koelkast en tenminste twee pitten.” Dit betekent dat de toiletten en doucheruimtes gedeeld moeten worden. Hoe kijkt de gemeente hier tegenaan?	De bewoners beschikken over een eigen leefruimte en keuken, maar delen een toilet en een douche. Voor de gemeente staat voorop dat de studio’s voldoen aan wet- en regelgeving, dus o.a. de SNF-normen.
	3. In het Raadsvoorstel, onder het punt Financiële toelichting, staat vermeld: "Alle kosten komen voor rekening en risico van de aanvrager. Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee het kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd is en een exploitatieplan achterwege kan blijven." Zou u deze anterieure overeenkomst willen toevoegen in iBabs?	Op dit moment is de anterieure overeenkomst nog niet getekend en kan derhalve ook niet worden toegevoegd.