



Advieslijst van de commissie Grondgebiedzaken d.d. 6 februari 2018
van 20.00 – 23.35 uur in de raadzaal van het gemeentehuis.

Aanwezig: Mevrouw A.J.P.M. van Eert-van de Ven (voorzitter)
Mevrouw M.R.P. Philipse (griffier)

Commissieleden: Mevrouw A.A.M. Heunks-van Uden (DOP),
De heer M. Kanters (DOP),
De heer L.A. van den Hoogen (GVB),
De heer A.P.B. van Lieshout (GVB),
De heer H.H.A. de Bruin (CDA),
De heer M.J.A. Tielemans (CDA),
De heer J.M. van Duijnhoven (BW),
De heer W.J. Manders (VVD),
De heer M.R.G. Buijsse (VVD).

Tevens aanwezig: De heer T.A.M. van de Loo (wethouder),
Mevrouw C.A.J.M. Savelkoul-van Rooij (notuliste).

Agendapunt	Advies
1. Opening	
2. Vaststelling agenda.	De agenda wordt volgens concept vastgesteld.
3. Spreekrecht voor burgers.	<p>De heer Vloet maakt gebruik van het spreekrecht m.b.t. raadsvoorstel inzake centrumvisie herontwikkeling zuidwand. Hij geeft aan dat de Vickingen vroeger alle bezittingen verbranden, zodra iemand was overleden. De gemeente Boekel verbrandt alles, terwijl de bewoners nog in leven zijn. De panden 61 en 63 zijn degelijk gebouwd en goed onderhouden, terwijl het plan toch uitgaat van onteigening. Het is kapitaalvernietiging en bovendien is er niet getracht iets bekends te behouden. De praktijk leert dat winkels enkel bestaansrecht hebben, indien er voldoende parkeerplaatsen zijn. Aldi is van het plein weggegaan en ook het pand van de DA staat al jaren leeg.</p> <p>Zonder enig persoonlijk gesprek wil de gemeente nu onteigenen, terwijl de gemeente eerder in een brief heeft aangegeven dat er niets veranderd, indien de eigenaar niet wil verkopen. Waarom houdt de gemeente zich niet aan haar belofte. Het plan van Trienekens, wat eerder aan de orde is geweest, is nog steeds ambitieus en zou de kapitaalsvernietiging binnen de perken houden.</p> <p>De heer Vloet geeft aan zich constructief op te willen stellen en hij heeft een aantal alternatieven. De panden van St. Agathaplein 61 en 63 zouden in de huidige vorm behouden kunnen worden en indien de gemeente dit wenst zouden de panden met eenvoudige middelen kunnen worden aangepast.</p> <p>Nagenoeg alle raadsleden zijn op bezoek geweest en de heer Vloet heeft hen voorgelicht wat de impact is van de plannen. Hij nodigt de burgemeester, wethouder en directeur grondgebiedzaken ook uit om te komen kijken.</p> <p>BW vraagt of de heer Vloet voorstander is van centrumontwikkeling aan de Zuidwand.</p> <p>De heer Vloet begrijpt de noodzaak van centrumontwikkeling, maar geeft aan dat niet alles afgebroken hoeft te worden.</p> <p>DOP vraagt welke alternatieven de heer Vloet nog meer heeft voor zijn panden en zij hoort graag wat de eventuele eenvoudige aanpassingen inhouden.</p> <p>Tenslotte vraagt ze of de heer Vloet de aanpassingen voor zijn eigen rekening</p>



	<p>neemt. De heer Vloet reageert dat gezien het huidige budget, hij geen kosten voor zijn rekening neemt. DOP vraagt wat het plan van Trienekens inhoud. De heer Vloet antwoordt dat Trienekens in het verleden een plan heeft ingediend. Door procedures kon er de eerste 2 jaar niet worden gebouwd en daarna volgde een crisis. CDA vraagt of de heer Vloet bereid is om te investeren in een groter pand, indien de overige panden worden aangepast. De heer Vloet begrijpt dat, als de zuidwand vernieuwd wordt, zijn panden dan ook aangepast dienen te worden. VVD vraagt hoeveel geld het plan van Trienekens de gemeente had gekost. De heer Vloet antwoordt dat Trienekens het plan geheel zelf wilde financieren.</p> <p>De heer Vos maakt namens zijn moeder, wonend aan het St. Agathaplein, gebruik van het spreekrecht m.b.t. raadsvoorstel centrumontwikkeling zuidwand. Zijn ouders waren destijds de eerste bewoners van het plein en zijn moeder woont hier nog steeds naar volle tevredenheid. De communicatie van de gemeente met de eigenaren is slecht. Het eerste gesprek heeft vanmiddag pas om 16.00 uur plaats gevonden. De eigenaren hebben veel onzekerheid en zij willen bijv. weten wat de gemeente voor hen gaat doen en of het mogelijk is om op dezelfde plek weer te wonen, indien het plan onverhoopt doorgaat. De eigenaren hebben veel zorgen, verdriet en zorgeloze nachten. Eigenaren hebben vorige week uit de krant moeten vernemen hoe het plein er uit gaat zien. Waarom zijn de eigenaren niet eerst geïnformeerd? Hij uit zijn zorgen over risicoafweging (meer kosten parkeerproblematiek, kosten sanering, kosten archeologisch onderzoek, kosten verleggen kabels en verleidingen, uitgaven tijdelijke huisvesting, uitgaven projectmanagement, herinrichting Kerkstraat, verhuizen winkels Kerkstraat, kapitaalvernietiging van bestaande panden aan het plein, het ontbreken van een financieel kader, waardoor goedkopere alternatieven niet worden overwogen, een worst case scenario ontbreekt en tenslotte imagoschade voor de gemeenten a.g.v. het slopen van solide gebouwen. De heer Vos heeft zijn zorgen ook gedeeld met raadsleden en hij verzoekt hen zijn zorgen mee te nemen in de besluitvorming. Hij vraagt de eigenaren en burgers te betrekken in de plannen.</p> <p>DOP vraagt naar de inhoud van het gesprek met de gemeente, dat vanmiddag heeft plaats gevonden. De heer Vos antwoordt dat de eerste helft van het gesprek ging over het gebrek aan communicatie (waar hij en de gemeente nog steeds van mening over verschillen) en in het tweede gedeelte wilde de heer Vos informatie over het verdere proces, maar de gemeente wilde en of kon hier niet veel informatie over delen.</p>
<p>4. Horen van indieners van zienswijzen en adviseren omtrent raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Donkstraat 5 Boekel.</p>	<p>Dhr. Van Sleuwen (Donkstraat 9) maakt gebruik van het recht om gehoord te worden, mede namens de gehele Donkstraat en specifiek namens familie Vogelsangs en Tielmans. Het oorspronkelijke plan van de gemeente op die locatie betrof de bouw van 8 appartementen. De buurt was hier op tegen vanwege de drukke en onoverzichtelijke verkeerssituatie. In goed overleg met de gemeente is van het plan afgezien. Vervolgens is een plan gemaakt voor de ontwikkeling van 6 huizen wat nu aan de raad voorligt.</p>



	<p>Tegenargumenten van de heer Van Sleeuwen:</p> <p>1 Onoverzichtelijkheid wordt nog groter bij het verkeersknooppunt, waardoor de veiligheid nog meer in het geding komt.</p> <p>2 de onoverzichtelijkheid wordt mede veroorzaakt doordat de rooilijn van de te bouwen huizen naar voren wordt gehaald. Bovendien wordt het gelijkheidsbeginsel onrecht aan gedaan. Iedereen moet zich houden aan de rooilijn, de gemeente ook.</p> <p>3 de onoverzichtelijkheid wordt ook veroorzaakt door de extra auto's van de woningen, bovendien is de parkeerbehoefte groter als wordt aangegeven. Veel huishoudens hebben 2 auto's per huis.</p> <p>4 geluidsoverlast</p> <p>Voor de huidige bewoners is er een toename van geluidsoverlast door de komst van de 6 huizen, maar ook voor de bewoners van de 6 huizen. Het college erkent de geluidsoverlast, omdat zij voor de 6 te bouwen huizen een hogere geluidswaarde heeft toegekend. De gemeente stemt in met een lager woongenot voor deze woningen.</p> <p>De heer Van Sleeuwen adviseert om niet akkoord te gaan met het voorstel, maar om het college de opdracht mee te geven om te komen met een meer passende invulling van de grond.</p> <p>DOP vraagt of de gehele straat zich kan vinden in de woorden van de heer Van Sleeuwen.</p> <p>De heer Van Sleeuwen bevestigt dat hij spreekt namens de indieners van de zienswijzen. De beargumentatie van de zienswijzen wordt ondersteund door de gehele straat.</p> <p>GVB vraagt de heer Van Sleeuwen wat hij wel passend vindt op die locatie. De heer Van Sleeuwen antwoordt dat 2 vrijstaande huizen of een tweekapper beter past.</p> <p>Vz schorst de vergadering om 20.45 uur.</p> <p>Vz hervat de vergadering om 20.50 uur.</p> <p>VVD vraagt waarom de rooilijn op die locatie verder naar voren is gehaald als bij de andere woningen. De locatie bevindt zich op een onoverzichtelijk verkeersonveilig verkeerspunt.</p> <p>CDA kan niet akkoord gaan, omdat de rooilijn naar voren is gehaald en bovendien zijn er teveel woningen ingetekend op een te klein perceel. Zij pleit voor het hanteren van de rooilijn, zoals bij de overige woningen is gehanteerd en zij pleit voor minder woningen op de locatie. Zij vraagt waarom in de stedenbouwkundige verkaveling, toelichting bestemmingsplan pagina 10, enkel de rooilijn van de wijstgronden en niet van de Donkstraat. Indien de woningen gebouwd worden richting de wijstgrond, is er sprake van een betere landschappelijke inpassing van de woningen vanaf de Donkstraat, de huidige rooilijn wordt gerespecteerd en er wordt een betere ruimtelijke afweging gemaakt. CDA vraagt met welk argument het college een hogere geluidswaarde heeft toegekend aan de te bouwen woningen en zij vraagt of de gemeente eigenaar is van de grond.</p> <p>DOP vraagt of bij het oorspronkelijke plan, de bouw van de appartementen, ook een rooilijn van 8 meter werd gehanteerd. Indien toen ook een rooilijn van 8 meter werd gehanteerd, bevreedt het hen dat de geluidswaarde is gewijzigd. Wordt er bij de ontsluiting van de Donkstraat/Wollegras ook een rooilijn van 8 meter gehanteerd. De oversteekplaats is onoverzichtelijk vanuit het Perekkerpad en de wijstgrond. Het college zou hier naar kijken en DOP vraagt</p>
--	---



	<p>of de situatie inmiddels is onderzocht. Is het mogelijk om de gehele Donkstraat veiliger te maken bij de oversteekpunten en dit integraal mee te nemen in het plan. Zij vraagt de indiener van de zienswijze of er tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze, indien de wijzigingsbevoegdheid van het college om de nokhoogte te verhogen met 10% wordt geschrapt.</p> <p>GVB vraagt of er in een breder perspectief is gekeken naar de verkeersveiligheid. Zij vraagt wat de reden is waarom er een andere rooilijn wordt gehanteerd.</p> <p>BW geeft aan dat het college de bevoegdheid heeft om af te wijken van de rooilijn, maar zij twijfelt of het rechtvaardig is in het kader van het rechtvaardigheidsbeginsel.</p> <p>Wethouder Van de Loo reageert dat de buurt zich niet kon vinden in de bouw van een appartementencomplex. Vervolgens zijn 2 alternatieven aan de buurt voorgelegd en de buurt heeft gekozen voor het huidige plan. Er is een hogere geluidswaarde toegekend, omdat er meer verkeersintensiteit is op die locatie. Zowel de verkeersveiligheid als de rooilijn zijn voldoende bevonden. In principe dient iedereen zich aan de rooilijn te houden, maar in dit geval is er een separaat bestemmingsplan, waarin separate kaders worden bepaald. Er is meer vraag naar kleine i.p.v. grote percelen.</p> <p>CDA vindt de onderbouwing, om de rooilijn naar voren te halen, te mager. DOP vraagt nogmaals of er bij de ontsluiting Donkstraat/Wollegras ook een rooilijn van 8 meter is gehanteerd en zij vraagt of het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid van het college voor de nokhoogte een optie is.</p> <p>VVD vraagt of er vaker een hogere geluidsgrenswaarde is aangehouden en zij vraagt waarom de rooilijn naar voren is gehaald. Zij vraagt de wethouder waarom er gekozen is voor 6 woningen, want de omwonenden geven aan dat zij niet voor dit plan hebben gekozen.</p> <p>Wethouder Van de Loo heeft het bestemmingsplan Donkstraat/Wollegras niet paraat en hij kan hier geen antwoord op geven. De raad kan de wijzigingsbevoegdheid schrappen uit het bestemmingsplan. Er wordt vaker een hogere grenswaarde toegepast. Er heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden en zij hebben het voorliggende plan gekozen.</p>
<p>5. Horen van indieners van zienswijzen en adviseren omtrent raadsvoorstel inzake bezwaren tegen vestiging voorkeursrecht op het plangebied Centrum Boekel.</p>	<p>BW en GVB adviseren positief naar de raad. DOP en CDA hebben nog diverse vragen gesteld en VVD wil de rechtsgang nog nader bestuderen.</p>
<p>6. Raadsvoorstel inzake kadernota van ODBN.</p>	<p>Alle fracties uiten hun zorg t.a.v. de bedrijfsvoering van ODBN.</p> <p>GVB, BW en VVD adviseren positief naar de raad. CDA adviseert eveneens positief, maar zij wil het raadsbesluit graag verscherpen door bij onderdeel C van het raadsbesluit niet akkoord te gaan met de kadernota 2019 en deze te beantwoorden met de zienswijze 1 en 2. Zij wil een 4^e zienswijze toevoegen aan onderdeel C van het raadsbesluit, te weten: "Het hoofdstuk financiën wordt uit de Kadernota gehaald."</p> <p>DOP heeft diverse vragen gesteld.</p>
<p>7. Raadsvoorstel inzake kredietaanvraag reconstructie Vlonder</p>	<p>De commissie adviseert unaniem positief naar de raad conform het voorstel van Burgemeester en Wethouders.</p>



zuid deel 2.	
8. Raadsvoorstel inzake Visie doorgroeigebied Glastuinbouw 2016.	VVD en BW adviseren positief naar de raad conform het voorstel van Burgemeester en Wethouders. DOP, GVB en CDA hebben nog diverse vragen gesteld.
9. Bespreken Notitie Huize Padua.	DOP, GVB, BW en VVD kunnen zich vinden in de notitie. CDA heeft nog diverse vragen gesteld.
10. Raadsvoorstel inzake delegatiebesluit m.b.t. Omgevingsplan 2016.	De commissie heeft nog diverse vragen gesteld.
11. Raadsvoorstel inzake centrumvisie herontwikkeling zuidwand.	<p>CDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vraagt aandacht te hebben voor communicatie. Zowel naar de ondernemers als naar de bewoners van de zuidwand is te weinig en te laat geïnformeerd. - Vindt het aantal parkeerplaatsen erg weinig. Een parkeerkelder kost veel geld, maar deze kosten hoeven niet allemaal door de gemeente te worden betaald. Mogelijk is het winkelend publiek bereid mee te betalen. - Acht splitsing mogelijk voor de indieners van zienswijzen, indien zij zelf investeren voor veranderen en zelf het risico dragen. - Uit haar zorg t.a.v. het proces en de financiën. CDA wil voorkomen dat alle lasten voor de gemeente zijn en de lusten voor Van Wanrooij zijn. <p>DOP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vindt ontwikkeling van de zuidwand wenselijk, omdat het in de breedste zin van het woord goed is voor Boekel. - Heeft moeite met het uitgangspunt "boodschappendorp" en zij vraagt of er alternatieven zijn. - Vraagt naar de bevindingen van het ladderonderzoek. - Wil eerst discussie over de inhoud en de reikwijdte van de haalbaarheid van het plan. - Vraagt of het college voldoende ambtelijke capaciteit heeft voor het plan. - Vraagt of alle eigenaren zich kunnen vinden in de planontwikkeling. - Vindt de quickscan niet voldoende om een besluit te nemen en zij acht een DPO onderzoek een voorwaarde om verder te kunnen met de planontwikkeling. - Geeft aan dat het college heeft toegezegd de raad op de hoogte te houden van mogelijke inzet van het gehele plein voor parkeerplaatsen. DOP vindt het van wezenlijk belang om te weten of men het gehele plein wil inzetten voor parkeerplekken, voordat zij een besluit neemt. Zij is immers voorstander van het plein, zoals het nu is. - Ziet graag het worst case scenario en de blik op het weerstandsvermogen uitgewerkt. - Pleit voor zorgvuldige communicatie naar belanghebbenden. <p>GVB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mist het DPO onderzoek, wat leidend is voor de haalbaarheid van het plan. - Vraagt de risico's alsmede de worst case scenario verder uit te werken. - Pleit voor een zorgvuldige communicatie naar de belanghebbenden om vertrouwen en draagvlak te creëren. <p>BW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit haar zorg hoe er meer draagvlak gecreëerd kan worden bij de bewoners en eigenaren.



	<ul style="list-style-type: none"> - Uit haar zorg over de financiering van het plan. Zij vraagt wie wat op welk moment financiert. - Stelt voor de besluitvorming te splitsen. Op dit moment zijn er teveel onzekerheden t.a.v. draagvlak, risico's en financiële haalbaarheid. Zij stelt voor om conceptbesluit 3 en 4 nog niet vast te stellen. <p>VVD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit haar zorg over de financiële haalbaarheid van het plan. <p>* Wethouder Van de Loo zegt toe een memo aan de raad te doen toekomen inzake de financiën en risico's, de haalbaarheid en de communicatie. Memo 2018/7 en 2018/8 zijn verstuurd.</p>
12. Mededelingen, ingekomen stukken en memo's.	Er zijn geen mededelingen.
13. Vaststelling advieslijst vergadering 7 december 2017.	De advieslijst wordt conform concept vastgesteld.
14. Rondvraag.	<p>De heer Van Lieshout vraagt naar de stand van zaken, naar aanleiding van het verzoek van bewoners, om de bomen aan De Biezen te Venhorst te kappen. Wethouder Van de Loo reageert dat de Bomenstichting heeft afgeraden om de bomen te kappen, waarop het college heeft gereageerd dat zij niet kan ingaan op willekeurige verzoeken. Er wordt een matrix gemaakt waarop de mate van overlast kan worden beoordeeld, zodat verzoeken kunnen worden beoordeeld. De heer De Bruin vraagt naar de stand van zaken inzake dossier Tielemans. Wethouder Van de Loo antwoordt dat middels spoor 1 het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, waarbij de dialoog wordt gevoerd door Tielemans. Tielemans moet nog een terugkoppeling geven aan de wethouder. In spoor 2 worden de uitgangspunten, samen met een adviseur en Tielemans, bekeken om tot een vergelijk te komen.</p> <p>De heer Tielemans verzoekt om de kosten van gasloos bouwen te communiceren naar potentiële kopers van kavels. Hij vraagt tevens of het interessant is om gezamenlijk te investeren in warmtepompen. Wethouder Van de Loo antwoordt dat het e.e.a. is vastgesteld in het bestemmingsplan. Er zijn financieringsmogelijkheden om kosten te overbruggen.</p> <p>De heer Buijsse verzoekt de kwaliteit van de geluidsfragmenten van vergaderingen te onderzoeken.</p>

	Toezegging	Voortgang
1	Wethouder Van de Loo zegt toe, in de commissie Grondgebiedzaken van 3 oktober 2017 bij Mededelingen, alle onderliggende stukken ter inzage te leggen voor de gemeenteraad m.b.t. het dossier Langstraat ongenummerd.	De documenten m.b.t. dossier Langstraat ongenummerd, liggen ter inzage bij de griffie.
2	In de commissie Grondgebiedzaken van 7 december 2017 m.b.t. het opiniërend bespreken van het raadsvoorstel inzake het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 zegt wethouder Van de Loo zegt toe de notities m.b.t. de Heemkunde en Huize Padua aan de griffie aan te reiken.	Deze notities zijn behandeld in de vergadercyclus van februari 2018.