

Gespreksverslag 17 juni 2014: t.b.v. de vaststelling BP-en in raad 10 juli 2014

Aanwezige raadsleden:

- Dhr. H. Giebels
- Dhr. M. Sandbrink
- Dhr. F. Faeles
- Mevr. Vereijken
- Dhr. M. Bankers
- Dhr. W. Meulenmeesters
- Mevr. A. Smits - Overbeek
- Dhr. H. van Hout
- Dhr. T. Coopmans
- Dhr. P. Mastenbroek
- Dhr. E. van Cronenburg

Besproken bestemmingsplannen:

1. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening);

Aanwezig gemeente: M. van Berlo

- A. Planontwikkelingen: in dit bestemmingsplan de volgende ontwikkelingen opgenomen:
- Doonheide 34 Gemert: toevoegen 1 woning (nieuw);
 - Prins Bernhardlaan 32 Gemert: toevoegen 5 wooneenheden/ appartementen (nieuw);
 - De Deel en Kruiseind 16+40 Gemert + Neerakker G3 Bakel: Opnemen aanduidingen (herstel);
 - Groeskuilen ongen. in Gemert: conform overeenkomst wijzigen bestemming groen naar wonen (herstel).
- B. Zienswijzen: er zijn geen zienswijzen ingediend:
- C. Vragen raadsleden:
- Verzoek om voor de raadsvergadering van 10 juli de overeenkomsten aan te leveren die ten grondslag liggen van de ontwikkelplannen Doonheide en Groeskuilen in Gemert. Zie bijlagen. Antwoord (aanvulling na bijeenkomst): de Groeskuilen betreft een herstelactie n.a.v. het bestemmingsplan Groeskuilen. Hier ligt geen nadere overeenkomst ten grondslag. De tekst in de toelichting wordt hierop aangepast;
 - Wat voor type appartementen worden de appartementen aan de Prins Bernhardlaan gerealiseerd? Antwoord (aanvulling na bijeenkomst): het worden appartementen van max. 65m² in de huursector.
 - Gaan de woningen in dit plan af van het gemeentelijk woningbouwcontingent? Antwoord: ja, alle planontwikkelingen worden getoetst aan het gemeentelijk woningbouwcontingent.
 - Algemeen wordt verzocht om de gemeenteraad te informeren over het woningbouwprogramma. Antwoord: het verzoek wordt doorgegeven aan team SD.

2. Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat;

Aanwezigen gemeente: A. Rijken en M. van Berlo

- A. Planontwikkelingen: binnen het plangebied staan nu 5 woningen, die nu nog tijdelijk bewoond worden. De percelen zijn door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht en worden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van 16 woningen (sociale woningbouw) verdeeld over 2 bouwblokken. Parkeren vindt plaats op de koppen en tussen de twee bouwblokken in en in de Prinses Irenestraat.

B. Zienswijzen: er is één zienswijzen ingediend:

C. Vragen raadsleden:

- Welke afwegingen zijn door het college gemaakt om de eventuele planschade voor haar rekening te nemen? Antwoord (aanvulling na bijeenkomst): het college van B&W heeft eerder een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Goed Wonen voor 5 woningbouwlocaties, te weten: Komweg, Prinses Irenestraat, Pastoor Attendorenstraat, Locatie Fitland en nabij MFA Handel. Eén van de voorwaarden vanuit Goed Wonen was dat planschade voor rekening gemeente zou komen. Een van de belangrijkste afwegingen is het totale financiële plaatje van de samenwerkingsovereenkomst. Sommige locaties hebben een berekend negatief saldo en andere een positief saldo. Totaal gezien is de financiële balans positief. Daarnaast biedt gemeente op deze manier voldoende mogelijkheden voor sociale woningbouw voor de komende jaren. De raad is per brief (30-1-2013) geïnformeerd over de overeenkomst.
- In de toelichting is aangegeven dat de 8 parkeerplaatsen elders worden gerealiseerd. Waar komen deze? Antwoord: d.d. 10-6-2014 is door het college besloten de 8 parkeerplaatsen niet te 'reserveren/ verkopen' binnen de garage Ruijschenbergh maar hiervoor Goed Wonen, conform de mogelijkheden binnen het gemeentelijk beleid een bijdrage te laten storten in het parkeerbonds. Uit recent parkeeronderzoek blijkt dat in de Prinses Irenestraat voldoende ruimte is om te parkeren. Conform het parkeerbeleid kan deze ruimte worden ingezet als parkeren voor nieuwbouwlocaties. De bijdrage in het parkeerbonds zal gebruikt worden om parkeerterrein Gelind aan te passen.
- In de toelichting wordt geconstateerd dat binnen het plan 43m³ bergingsruimte tekort om de plannen conform de rekenmethode hydrologisch neutraal te realiseren. Hoe wordt dit opgelost? Antwoord: het doel is dus 43m³ waterberging te realiseren in het plangebied. In overleg met Goed Wonen wordt bij de verdere uitwerking van het plan gekeken om de maximaal mogelijke berging binnen de beschikbare ruimte in het plangebied te realiseren. Het eventuele tekort aan berging wordt buiten plangebied gezocht, deze meerkosten komen dan voor rekening gemeente. Hierbij onderzoeken we eerst of er binnen de omgeving gebruik gemaakt kan worden van restructuur binnen het rioolstelsel.
- Wie betaalt dit? Antwoord: in de overeenkomst met Goed Wonen is overeengekomen dat indien hiervoor extra kosten gemaakt moet worden, dit op kosten van de gemeente is.
- Dit zou betekenen dat hierdoor de rioolbelasting van de gemeente zal worden verhoogd. Welke afwegingen zijn hierbij door het college gemaakt om dergelijk afspraak te maken? Antwoord: deze overeenkomst is gesloten als totaaldeal met Goed Wonen met de grondverkoop van 5 locaties. Op dit moment worden de plannen verder uitgewerkt, waarmee het eventuele tekort berekend kan worden.
- Wat is de status van het hoekhuis Prinses Irenestraat/ Julianastraat? Antwoord indien hier een status aan is gekend is deze opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. Hierop zijn zowel de gemeentelijke- als rijksmonumenten opgenomen + de één de beeldbepalende panden. Aanvulling na bijeenkomst: alleen het pand aan de Julianalaan 9 heeft een status. Dit betreft een gemeentelijk monument.
- Op de site van Goed Wonen staan de inrichtingsplannen en ook de verslagen van bewonersavonden:
http://www.goedwonengemert.nl/projecten/details/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=97&cHash=637aa90bb2aaa24b0a30bdda936eaf51

3. Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind in Gemert;

Aanwezigen gemeente: A. Rijken en M. van Berlo

- A. Planontwikkelingen: in het plangebied worden 16 betaalbare woningen gerealiseerd (sociale woningbouw) in drie verschillende woningtypen. Het hofje zelf is autoluw en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten, voor laden en lossen door bewoners en bijvoorbeeld verhuishagens. Parkeren door bewoners en bezoekers gebeurt op centrale parkeerplaatsen bij de ingangen van het hofje aan de Komweg en het Kruiseind.
- B. Zienswijzen: er zijn geen zienswijzen ingediend:
- C. Vragen raadsleden:
- In de toelichting is aangegeven dat het college eerder heeft besloten 3 parkeerplaatsen niet te realiseren omdat er binnen het plan te weinig ruimte is. Waarom is de afspraak niet gemaakt dat Goed Wonen conform gemeentelijk beleid, voor deze 3 parkeerplaatsen een storting in het parkeerkonto maakt? Antwoord: het hanteren van een lagere parkeernorm is nadien onderhandeld i.v.m. een niet voorziene aanwezige erfdienstbaarheid die beperkend werkt voor de in te vullen ruimte. Als compensatie hoeft er minder ruimte voor parkeren te worden ingevuld.
 - Wat zijn de consequenties van de geconstateerde hogere geluidswaarde voor de nieuwe woningen? Antwoord: bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de geldende eisen.
 - Wat zijn de consequenties van de geconstateerde hogere geluidswaarde voor de bestaande woningen? Antwoord: het woningbouwplan heeft geen gevolgen voor geluid voor bestaande woningen.
 - Waterschap Aa en Maas heeft in tijdens het vooroverleg geconstateerd dat het plan niet hydrologisch neutraal zou worden ontwikkeld omdat er binnen het plangebied onvoldoende bergingsruimte om het plan conform de rekenmethode hydrologisch neutraal te realiseren. Hoe wordt dit opgelost? Antwoord: in overleg met Goed Wonen wordt gekeken om de maximaal mogelijke berging binnen de beschikbare ruimte in het plangebied te realiseren. Indien dat niet mogelijk is wordt bekeken of aangesloten kan worden op een bestaande riolering. Het eventuele tekort aan berging wordt buiten plangebied gezocht, deze meerkosten komen dan voor rekening gemeente. Hierbij onderzoeken we eerst of er binnen de omgeving gebruik gemaakt kan worden van ruimte binnen het rioolstelsel.
 - Wie betaalt dit? Antwoord: in de overeenkomst met Goed Wonen is overeengekomen dat indien hiervoor extra kosten gemaakt moet worden, dit op kosten van de gemeente is.
 - Dit zou betekenen dat hierdoor de rioolbelasting van de gemeente zal worden verhoogd. Welke afwegingen zijn hierbij door het college gemaakt om dergelijk afspraak te maken? Antwoord: deze overeenkomst is gesloten als totaaldeal met Goed Wonen met de grondverkoop van 5 locaties. Op dit moment worden de plannen verder uitgewerkt, waarmee het eventuele tekort berekend kan worden.
 - Op de site van Goed Wonen staan de inrichtingsplannen en ook de verslagen van bewonersavonden:
http://www.goedwonengemert.nl/projecten/details/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=98&cHash=9e82d9a1dd356bac6e6c445feb5697b5

4. Rooije Asch

Aanwezige gemeente: F. Branten

A. Planontwikkelingen:

Het vigerende bestemmingsplan op de Rooije Asch dateert van 2001. In het jaar 2009 is het bestemmingsplan Rooije Asch in procedure gebracht. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan vernietigd. De afgelopen tijd is benut om het bestemmingsplan te repareren zodat de ontwikkeling mogelijk is en de bestaande rechten van recreanten worden gerespecteerd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt er een

digitaal ruimtelijk plan wat voldoet aan de IMRO standaarden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van recreatiepark De Rooije Asch voor de komende planperiode van 10 jaar en verder.

B. Zienswijzen

Er zijn 8 zienswijzen ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, in tegenstelling tot 27 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan uit 2009. Met een indiener is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en een omwonende over de situering van de parkeerplaats, zodat hij zijn zienswijze zal intrekken. Tot een schriftelijke intrekking heeft dit nog niet geleidt.

C. Vragen raadsleden:

- Hoe wordt het parkeren nu opgelost gezien de inspreker? Antwoord: er worden momenteel nog nadere gesprekken gevoerd. Windmee wil een goede oplossing voor het parkeren. Het plan heeft nu extra parkeren op eigen terrein geregeld. De wijzigingsbevoegdheid zit nog in het plan. Indien partijen voor 9 juli de grond overdragen, dan blijft het plan zoals het nu is. Anders gaat de wijzigingsprocedure uit het plan en wordt volledig op eigen terrein geparkeerd.
- Het recreatieterrein kent de aanduiding water, wat houdt dat in? Antwoord: hier kunnen waterhuiskundige voorzieningen mee mogelijk worden gemaakt. Ook de afwatering van de overige percelen kan zo goed plaatsvinden richting de Rooije Plas. De Rooije Plas is een sterk recreatieve trekker voor het gebied en het park. Naast een plas op het recreatiepark kan er op het park nog meer waterpartijen worden gecreëerd. Uit markt onderzoek blijkt dat water een sterke aantrekkende werking heeft voor recreanten.
- Is er nog plaats voor recreanten met caravan en tent? Antwoord: bestaande rechten worden gerespecteerd. Dit houdt in dat ook mensen op deze oude manier kunnen recreëren. Of dat het nu nog plaatsvindt en in de toekomst nog gaat plaatsvinden, acht de gemeente echter nog niet zeker. Het bestemmingsplan maakt het in ieder geval wel mogelijk. Maar we verwachten niet dat het gaat plaatsvinden. Het plan biedt voldoende flexibiliteit om de gewenste recreatieve waarden van het gebied te versterken.
- Is er al een nieuwe verbeelding van het park aanwezig hoe het er uit komt te zien? Antwoord: nee, deze is nog niet aanwezig. Dit blijft vooralsnog bij de verbeelding van 2009. Wel is de verwachting dat deze enigszins wijzigt omdat er minder huisjes op het park komen, die luxueus zijn.
- De VVE heeft nog een zienswijze ingediend en lijkt tegen het plan te zijn. Kan desondanks toch het bestemmingsplan worden vastgesteld? Antwoord: de zienswijze zijn weerlegd en op veel punten is er aan tegemoet gekomen. Het plan is dermate aangepast dat het vast te stellen is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De rechten van de recreanten worden gerespecteerd. Er blijven wel signalen dat enkele parkbewoners niet zitten te wachten op een recreatiepark. De gemeente alsmede de ontwikkelaar heeft er in ieder geval alles aan gedaan om het park voor een ieder weer florerend te maken. Veel recreanten en eigenaren wensen dan ook dat ze hun oude recreatiewoning kunnen gaan vernieuwen.

5. Van Kessel Olie, Milheeze

Aanwezige gemeente: H. Niezen

A. Planontwikkeling:

Van Kessel Olie wil gaan uitbreiden. Het is de bedoeling om achter de huidige locatie in Milheeze een nieuw bedrijfsterrein in te richten met een bedrijfsgebouw van 1.800 m² en een aantal opslagsilo's. Richting het buitengebied wordt het nieuwe bedrijfsterrein ingepast in het landschap met opgaande begroeiing. De

uitbreiding van het bedrijf is beoogd op een locatie die is aangewezen als nieuw bedrijventerrein.

B. Zienswijzen: er zijn twee zienswijzen ingediend

C. Vragen raadsleden:

- Voldoet het plan aan de veiligheidseisen en waarom wordt niet gekozen voor een andere locatie van de opslagtanks? Door deze ontwikkeling is er geen sprake meer van een aanvaardbaar woonklimaat voor de familie Smetsers.
Antwoord: Het plan voldoet aan de veiligheidseisen. Er is een kwantitatieve risico-inventarisatie uitgevoerd. Door de omgevingsdienst en de veiligheidsregio is advies gegeven over het plan. De locatie van de tanks is in eerste instantie een keuze van de ondernemer. Hij heeft het plan op deze manier ingediend. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.
- Kunnen wij het totale plan inclusief de veiligheidsrapportage krijgen?
Antwoord: Het plan is reeds in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en zal worden meegestuurd met het raadsvoorstel.
- De heer Van Kessel heeft een bod uitgebracht op het pand van de familie Smetsers. Ook is dit pand getaxeerd. Er zou maar een gering verschil zitten tussen vraag en aanbod.
Antwoord: In grote lijn is het volgende aan de orde: Bod Van Kessel: € 450.000,--, taxatie gemeente: € 550.000,--, taxatie Smetsers: € 650.000. Er is een aanzienlijk verschil.
- Wordt de bebouwingsmogelijkheid in het bestemmingsplan beperkt?
Antwoord: Ja, deze is beperkt. Er is een zone opgenomen voor de loods en een zone voor de opslagtanks.
- Door de familie Smetsers is in hun zienswijze een alternatief plan aangegeven. Waarom wordt dit alternatieve voorstel niet overgenomen?
Antwoord: Van Kessel heeft een aantal argumenten om niet mee te willen werken aan dit alternatief. Belangrijkste argumenten zijn dat het plan hierdoor minder veilig zou zijn en er zou hinder ontstaan voor omwonenden in het buitengebied. Ook heeft de familie Smetsers eerder aangegeven sowieso niet te kunnen leven met de uitbreiding van het bedrijf, ook al zouden de opslagtanks niet nabij hun woning komen te staan. H. Niezen zal contact met J. van Kessel opnemen en hem nogmaals wijzen op te opmerkingen die in dit overleg zijn gemaakt.
In reactie op dit gesprek heeft de heer Van Kessel een email gestuurd naar een aantal fracties, waarin hij zijn beweegredenen omschrijft (zie bijlage).

6. Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2014

Aanwezigen gemeente: H. Niezen en C. van den Biggelaar

A. Planontwikkelingen:

- Burgemeester van de Wildenberglaan 50/ong in De Rips: Beëindigen IV en bouw ruimte voor ruimte woning. Voor deze woning worden ook de rechten van het IV bedrijf aan de Lochterweg 32 ingezet.
- Lochterweg 26-32 in De Mortel: Beëindigen IV bedrijf. Op nummer 26 komt er een niet-agrarisch bedrijf voor terug op grond van het gemeentelijk VAB-beleid. (staat nog te koop dus is nog niet bekend welk bedrijf daar komt). Op nummer 32 wordt de IV-tak beëindigd en blijft de rundvee-tak behouden.

- Zeelandsedijk 45 in Elsendorp: uitbreiding van het hotel naar 42 kamers
- Den Hoek 23 in Gemert: bestemmen als plattelandswoning
- Hazeldonklaan ong. in Gemert: aanduiding 'sw-rvr' toevoegen zodat de maximale inhoudsmaat niet geldt voor deze woning.
- Renseweg 47 in De Mortel: maatvoering aantal woningen aanpassen van 4 naar 5 zodat ook de bestaande woning bestemd is.

B. Zienswijzen: er zijn twee zienswijzen ingediend

C. Vragen raadsleden:

- Het bouwblok blijft op de Burg. van de Wildenberglaan even groot als voorheen. Dit kan er toe leiden dat alsnog het hele bouwblok weer volgebouwd kan worden ondanks dat de ruimte voor ruimte regeling is toegepast.
Antwoord: Op de verbeelding is de aanduiding 'sa-rvr' opgenomen (geldt ook voor de Lochterweg 32). In de planregels is gesteld dat er op deze locaties, met die aanduiding, niet meer gebouwd mag worden (slot op de muur). Hiermee wordt uitbreiding voorkomen. Voorheen werd dit niet direct als eis bij de ruimte voor ruimte regeling gesteld. Echter uit recente jurisprudentie is gebleken dat uitbreiding niet meer mogelijk mag zijn. Vandaar dat de planregels hierop zijn afgestemd.
- Is er een beplantingsplan aanwezig voor de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp? Deze vraag wordt gesteld om dat de provincie in haar zienswijze aangeeft dat de realisatie van de beplanting (kwaliteitsverbetering) goed moet zijn verankerd in het bestemmingsplan hetgeen overigens met een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan wordt geregeld.
Antwoord: Ja, er is een beplantingsplan. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kunnen ze naar dit plan verwijzen. Indien men een aanpassing wil van het beplantingsplan dan kan dat bij de aanvraag. Alleen met een goedgekeurd beplantingsplan kan de vergunning worden verleend.
- De plankosten voor de herziening van Den Hoek 23 zijn voor rekening van de aanvrager. Echter is het de vraag of deze wel betaald kunnen worden gezien de opbrengst van de woning.
Antwoord: dit is bekend en hierover is gesproken met de bank. Omdat deze wijziging belangrijk is voor de opbrengst is afgesproken dat de bank deze kosten alvast betaald. Als het goed is zijn deze reeds betaald.

7. Laren 4-4a, Milheeze

Aanwezigen gemeente: H. Niezen en C. van den Biggelaar

A. Planontwikkeling: Het gaat hier om het positief bestemmen van een tweede woning aan de Laren 4 in Milheeze. Dit naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State. Dit plan heeft niet als ontwerp ter inzage gelegen omdat de uitspraak van de Raad van State dit niet vereiste. Alleen een nieuw besluit van de raad is noodzakelijk.

Dit plan heeft langer op zich laten wachten omdat de situatie er toe noopte om te wachten op de Wet plattelandswoning. Hiermee wordt de feitelijke situatie correct bestemd.

B. Zienswijzen: er zijn geen zienswijzen ingediend.

C. Vragen raadsleden:

Er zijn geen vragen van de raadsleden. De kwestie is helder, de uitspraak van de rechter is ook helder.

Bijlage 1:

Behorende bij het Bestemmingsplan: Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening): planontwikkeling Doonheide 34 in Gemert:

Bijlage: overeenkomst d.d. 28 oktober 1998



KOOP- EN VERKOOPOVEREENKOMST

De ondergetekende, de heer C.A.M. Brouwers geb. d.d. 10 mei 1956 te Lieshout en mevrouw A.M.A.C. Brouwers-Delissen geb. d.d. 8 februari 1955 te Gemert beiden wonende Doonheide 34, 5421 ZP GEMERT hierna te noemen koper,

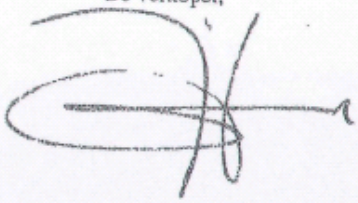
verklaart te hebben gekocht en in koop te aanvaarden van de mede-ondergetekende de gemeente Gemert-Bakel, hierna te noemen verkoopster, ten deze vertegenwoordigd door de heer Mr. J.H.A.G. v. Maasakkers, burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel, die verklaart behoudens een daartoe strekkend besluit van de raad der gemeente Gemert-Bakel, te hebben verkocht en in koop over te dragen, met alle rechten, lasten en verplichtingen daaraan zijnde:

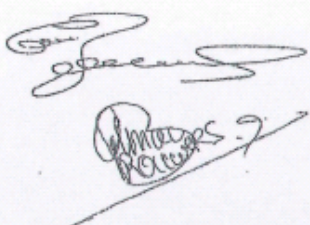
een perceel grond, gelegen te Gemert, aan de Doonheide, vormende een ter plaats door uiterlijke kentekenen aangeduid gedeelte, ter grootte van ongeveer 884 m² van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie O nummer 1333, zoals dit perceelsgedeelte op de aan deze koop- en verkoopovereenkomst gehechte en door partijen voor akkoord getekende situatietekening nader is aangegeven, voor de prijs van f 157.885,-
(zegge: éénhonderdzevenenvijftig duizend achthonderdvijfentachtig gulden)
inclusief de te zijner tijd van deze transactie verschuldigde omzetbelasting (B.T.W.) ten bedrage van f 23.515,- (zegge: drieëntwintigduizend vijfhonderdvijftien gulden)

partijen verklaren, dat deze koop en verkoop heeft plaatsgevonden overeenkomstig de voorwaarden en bepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte bijlagen I en II.

De ondergetekende verklaart uitdrukkelijk vooraf een exemplaar van bedoelde voorwaarden en bepalingen ter kennisneming te hebben ontvangen, gaat daarmee akkoord en beschouwt deze als in deze koop en verkoopovereenkomst woordelijk te zijn opgenomen.

Aldus gedaan en getekend te Gemert
oktober de 28^e van het jaar '98

De verkoper, 

De koper, 

Voor accoord gemeente: 

voor accoord Brouwers: 



Bijlage I, behorende bij de koop- en verkoopovereenkomst d.d. 28-10-90
van de gemeente Gemert-Bakel en de heer C.A.M. Brouwers en mevrouw A.M.A.C.
Brouwers-Delissen, omfattende de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn bij
de verkoop van een strook grond, gelegen aan de Doonheide in Gemert.

Staat van aflevering

- 1.a. De grond wordt vrij van hypotheken en beslagen geleverd. Alle eventueel aan de grond verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- 1.b. De gemeente Gemert-Bakel, hierna te noemen: de gemeente, staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Overdrachten aanvaarding

- 2.a. De transportakte wordt verleden ten overstaan van notaris Mr. J.A.J. Beks of Mr. P.H.A.M. Otten te Gemert, diens plaatsvervanger of opvolger, op eerste vordering van verkoper.
- 2.b. De koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele omzetbelasting volledig is betaald en de akte van levering is ondertekend.

Betaling koopsom

- 3.a. De totale koopsom ad. f 157.885,-
(zegge: éénhonderdzevenenvijftig duizend achthonderdvijfentachtig gulden)
moet voldaan zijn op de datum van de akte van levering ten kantore van genoemde notaris of door storting of overmaking naar de rekening van de gemeente Gemert-Bakel.
- 3.b. Koper verplicht zich, op eerste vordering van verkoper aan de tot standkoming van de transportakte mede te werken, behoudens nog zijn verplichting tot vergoeding van kosten, schaden en interessen, indien en voor zoveel deze meer bedragen.
- 3.c. Bij niet nakoming van het onder 3.b gestelde, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van de helft van genoemde koopsom, doch ten minste f 1.000,-

Lasten en belastingen

- 4.a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- 4.b. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheverd, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering voor rekening van de koper. De koper is gehouden deze lasten op eerste aanmaning van de gemeente, aan de gemeente terug te betalen, indien deze lasten niet rechtstreeks aan koper in rekening worden gebracht.

Voor accoord gemeente:

voor accoord Brouwers:

Over- en ondermaat

5. Verschil tussen de werkelijke grootte van de gekochte grond en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend.

Terreingrenzen

6. De koper doet afstand van de bevoegdheid, omschreven in de artikelen 5:46 en 5:49 lid 1 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van grondafscheidings, voor zover het verkochte grenst aan gemeenteeigendommen.

Milieukundig onderzoek

- 7.a. De verkoper heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voorzover dat aan hem bekend is, geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden. De koper heeft de mogelijkheid te onderzoeken of dergelijke stoffen in de grond aanwezig zijn.
- 7.b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

Geschillenregeling

8. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeengekomen.

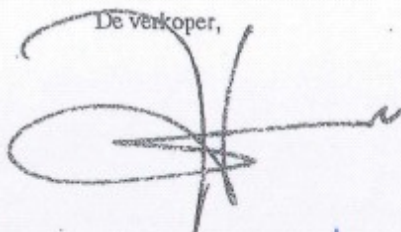
Boetebepaling

- 9.a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koop- en verkoopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twintig procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- 9.b. Naast het gestelde in lid 9 sub a. behouden de gemeente en koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Behoort bij de koop- en verkoopovereenkomst

d.d. 20-10-2008

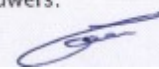
De verkoper,

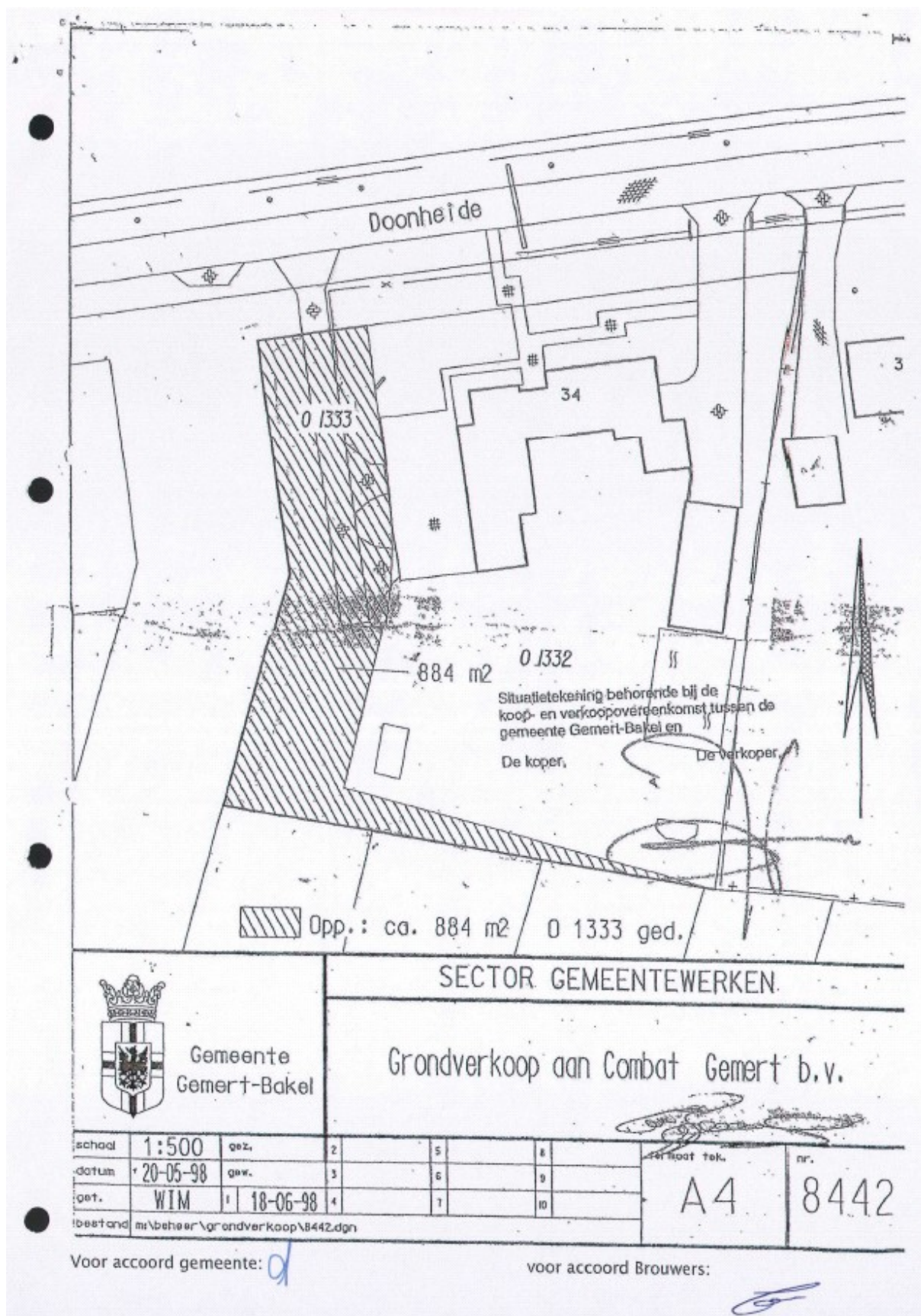


De koper



Voor accord gemeente: 

voor accord Brouwers: 



VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

1. De heer C.A.M. Brouwers, wonende te Gemert aan de Doonheide nr.34 enerzijds

en

2. De gemeente Gemert-Bakel, ten deze krachtens besluit van het college van B&W
d.d. 12-11-2013

2013 rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J. van
Zomeren,

In aanmerking nemende dat:

- Tussen partijen op 28 oktober 1998 een koop- en verkoopovereenkomst tot stand is gekomen, waarbij de gemeente aan Brouwers een perceel grond aan de Doonheide heeft verkocht ter grootte van ongeveer 884 m2 van het perceel (destijds) kadastraal bekend gemeente Gemert sectie O nummer 1333 voor een prijs van hfl. 157.885,-, zijnde € 71.645,08;
- Dat daarbij van de zijde van de gemeente desverzocht de toezegging was gedaan dat een woonbestemming zou worden gegeven;
- Dat Brouwers daarmee materieel te beschouwen valt als (indirect) verzoeker om te komen tot een wijziging van de daarmee beoogde wijziging van de huidige bestemming van dit perceel;
- Dat levering en betaling nog steeds niet zijn geëffectueerd;
- Dat partijen bij elkaar te rade zijn gegaan over de afwikkeling van deze overeenkomst.

Voor accoord gemeente: 

Voor accoord Brouwers: 

Komen overeen als volgt:

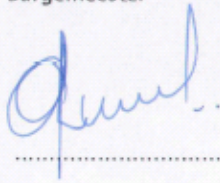
1. Aan deze overeenkomst wordt gehecht een stedenbouwkundig advies dat door
././ partijen wordt geparafeerd. De gemeente zal conform het scenario 'woning gedeelte-
lijk op grond van de gemeente' bij de eerstvolgende herziening van het bestem-
mingsplan 'Gemert-Bakel stedelijke gebieden' het bestemmingsplan zodanig herzien,
dat op de geschetste wijze de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt. De
gemeente zal voor 1 januari 2015 de procedure tot wijziging van het bestemmings-
plan in gang zetten.
2. Nadat de vorenbedoelde planwijziging in werking zal zijn getreden, zullen de
verplichtingen van
 - Brouwers om over te gaan tot betaling van het bedrag van € 71.645,08, en
 - de gemeente om over te gaan tot levering van het verkochte perceel,
opeisbaar zijn. De koopsom zal worden vermeerderd met de wettelijke rente ex art.
6:119 BW vanaf de dag na de dag van het in werking treden ex art. 3.8 Wet
ruimtelijke ordening van de planwijziging tot aan de dag van betaling.
3. Indien de voorziene planwijziging niet voor 1 januari 2018 onherroepelijk wordt,
zullen partijen in overleg treden omtrent de verdere afwikkeling van de
overeenkomst.
4. Mevrouw A.M.A.C. Brouwers-Delissen was partij bij de koopovereenkomst d.d. 28
oktober 1998. De gemeente ziet af van haar vorderingsrecht jegens mevrouw
Brouwers-Delissen, waarbij in aanmerking wordt genomen dat het onroerend goed
aan de Doonheide bij rechterlijke uitspraak is toegewezen aan Brouwers.
5. Behoudens voorzover in het bovenstaande daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, zal de
././ eveneens aangehechte en geparafeerde koop- en verkoopovereenkomst d.d. 28
oktober 1998 door partijen ongewijzigd worden nagekomen.
6. Eventuele schade als gevolg van de planwijziging komt voor rekening van de
gemeente. Brouwers ziet af van een planschadeclaim terzake van waarde-
vermindering van zijn woning aan de Doonheide nr. 34: hij verklaart in verband
daarmee dat eventuele planschade in deze transactie is begrepen, zodat deze
anderszins verzekerd is in de zin van art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening.
7. Aan Brouwers worden geen legeskosten terzake van de bestemmingsplanherziening
in rekening gebracht.

Voor accord gemeente: 

Voor accord Brouwers: 

8. De gemeente zal wat betreft de nieuw te bouwen woning zowel de huisaansluiting op de riolering als de inrit vanaf de openbare weg tot de erfgrens realiseren c.q. voor haar rekening nemen. Huisaansluitingen voor de nutsbedrijven zullen worden gerealiseerd door Brouwers c.q. zijn voor zijn rekening.

de verkoper,
de gemeente Gemert-Bakel
de heer J. van Zomeren
Burgemeester



.....

de koper,
C.A.M. Brouwers



.....

Voor accord gemeente:



Voor accord Brouwers:

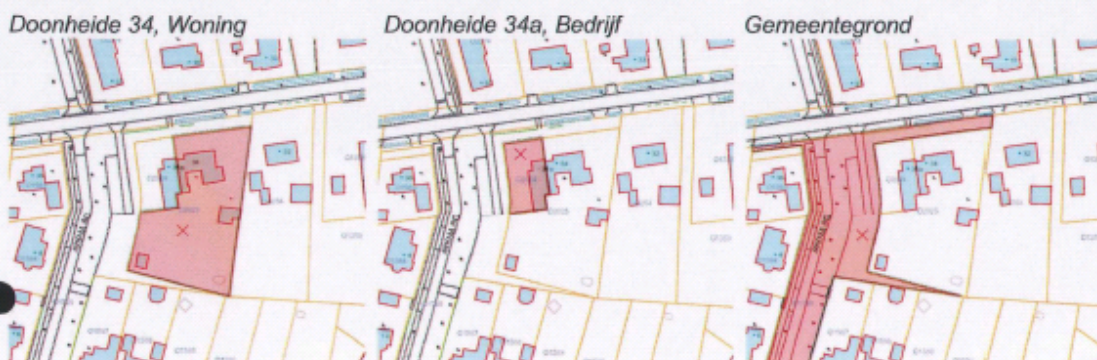


Advies inzake woning in achtertuin Doonheide 34 te Gemert

Aanleiding

Naar aanleiding van toezeggingen uit 1998 heeft de heer Brouwers verzocht om mee te werken aan de realisatie van een woning in de achtertuin van Doonheide 34 te Gemert. Omdat dit verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert is bij een eventuele herziening een stedenbouwkundig advies noodzakelijk.

Bestaande situatie



Voor accoord gemeente:

Voor accoord Brouwers:

Bestemmingsplan

De percelen Doonheide 34- 34a in Gemert zijn gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld op 29 juni 2011. De bestemming is Kantoor.

De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Kantoren met bijbehorende voorzieningen.
2. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding Wonen met wonen al dan niet op de verdieping.

Met daaraan ondergeschikt:

1. Openbare nutsvoorzieningen
2. Waterhuishoudkundige voorzieningen
3. Parkeervoorzieningen
4. Tuinen, erven en terreinen
5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het kantoorgebouw en de bedrijfswoning hebben een eigen kadastraal perceel.

De bestemming Kantoor ligt op beide percelen én op een strook grond van de gemeente ten westen van beide percelen.

De bebouwingsgrens ligt aan de westzijde in het verlengde van de voorgevel van het kantoorgebouw en aan de noordzijde in de voorgevel van de bedrijfswoning.



Afbeelding 1; Bestemming doonheide 34

Voor accoord gemeente:

Voor accoord Brouwers:

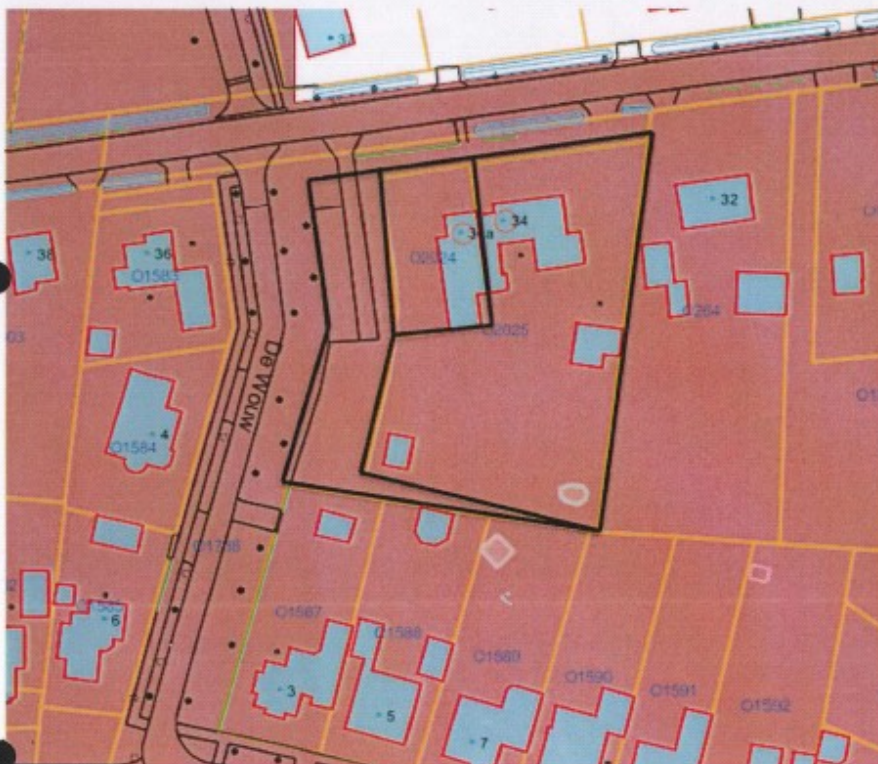
Ruimtelijk

De beoogde locatie ligt op een oud akkerlandcomplex (geen bolle akker) en is onderdeel van de wijk Doonheide geworden welke op het akkercomplex is gebouwd.

Het kantoorgebouw is met de voorkant gericht op de Wouw en de bedrijfswoning is georiënteerd aan het oude lint Doonheide. De kavel van Doonheide 34 heeft een grote achtertuin van ca 30 meter diep en 44 meter breed. De voorgevel van het kantoorgebouw ligt ongeveer 22 meter uit de kant van de weg (De Wouw).

Op de gronden van de gemeente zijn door de ondernemer parkeerplaatsen met ontsluiting aangelegd ten behoeve van voornoemd bedrijf.

Aan de oostzijde van De Wouw ligt een groenstrook van ca 8.5 meter breed met daarin bomen geplant.



Afbeelding 2; Verbeelding historische akker

Hoofdvraag

Er zijn twee hoofdvragen en scenario's denkbaar.

1. Is het voorstelbaar dat de woning (gedeeltelijk) op de grond van de gemeente wordt gebouwd?
2. Is een tweede woning enkel op het achter perceel van Doonheide 34 voorstelbaar?

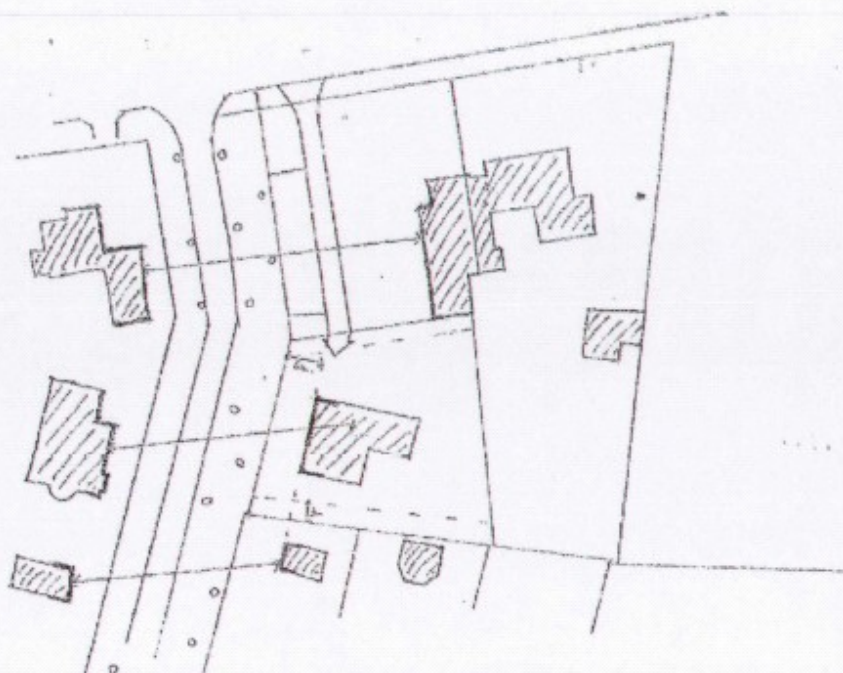
Om deze vraag te beantwoorden zijn een aantal criteria opgesteld waaraan deze scenario's getoetst zullen worden:

- Versterking: Wordt het straatbeeld erg versteend ten gevolge van de realisatie van een woning in de achtertuin van Doonheide 34?
- Ontsluiting: Komen er extra ontsluitingen en zo ja, wat is het effect ervan?
- Structuren: Komen de structuren van de wijk in het gedrang. Ontstaat er een acceptabel straatbeeld?
- Cultuurhistorie: Zijn er cultuurhistorische objecten/ondergronden waar rekening mee gehouden moet worden.

Voor accoord gemeente:

Voor accoord Brouwers:

Scenario 1 Woning gedeeltelijk op grond van de gemeente



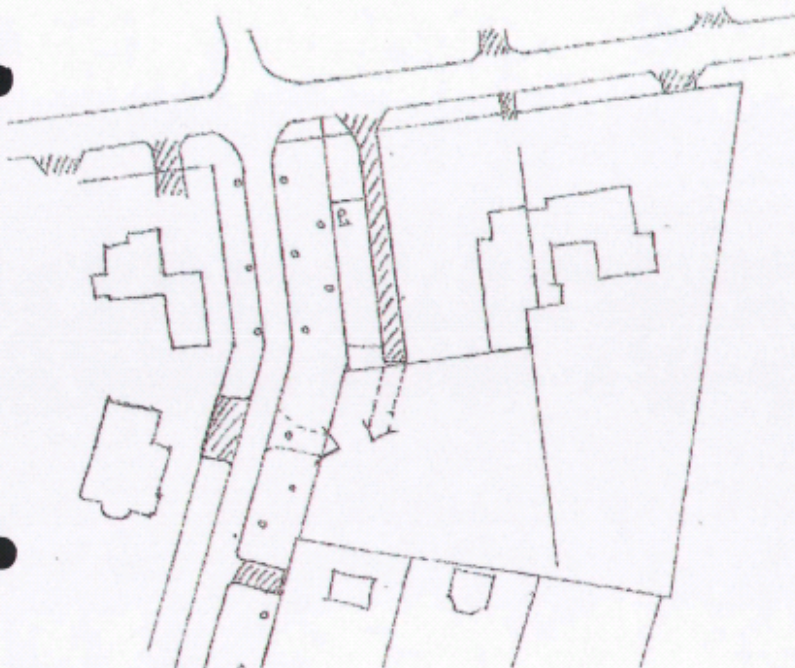
Afbeelding 3; Woning voor een deel op gemeentegrond

Verstening

In de afbeelding hierboven zijn de bouwmassa's, gelegen aan De Wouw, gearceerd. De te bouwen woning wordt gesitueerd in het verlengde van de rooilijn van de bebouwing aan de Wouw. Momenteel is het een open locatie, in de vorm van een tuin, die door bebouwing wordt ingevuld waardoor het uitzicht van de woning de Wouw 4 wordt beperkt. Bij dit ontstane straatbeeld is een woning stedenbouwkundig voorstelbaar. De toevoeging van de woning versterkt het straatbeeld. Ook blijft er voor de (bedrijfs)woning nog een ruime tuin over.

Voor accord gemeente:

Voor accord Brouwers:



Afbeelding 4; Ontsluiting

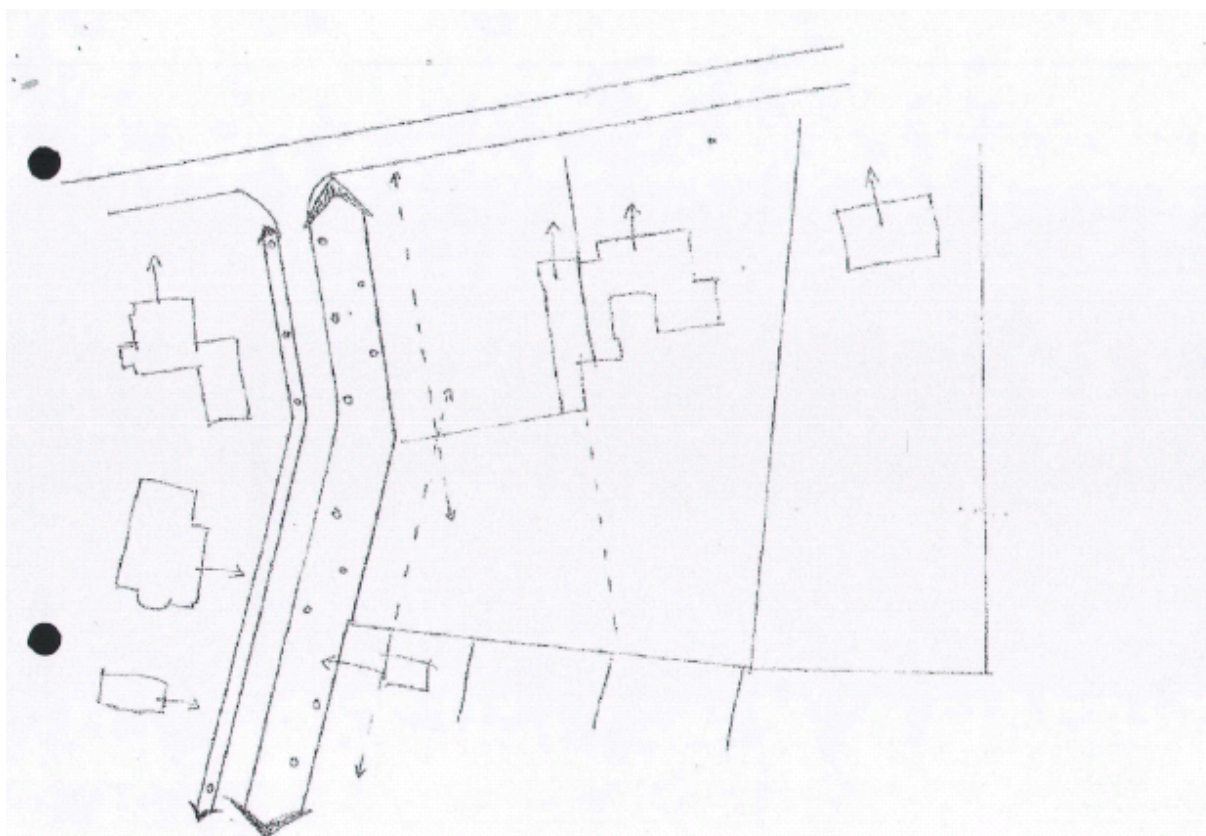
Ontsluiting

Er zijn meerdere mogelijkheden om het nieuwe perceel te ontsluiten.

In principe kan ontsloten worden via de inrit van de parkeerplaatsen aan de Doonheide, behorende bij het bedrijf. het is ook mogelijk een inrit via de groenstrook aan te leggen. De aanvrager zal dan de onderliggende gronden hiervoor moeten verwerven. Nadeel hiervan is dat de groenstrook, beperkt, onderbroken wordt. Ook zal het bouwplan dusdanig moeten worden ontwikkeld dat geen bomen worden gerooid ten behoeve van de inrit.

Voor accoord gemeente: *d*

Voor accoord Brouwers: *[Signature]*



Afbeelding 5; Structuren

Structuren

Er zijn een aantal structuren in de wijk waar rekening mee gehouden moet worden.

Groenstructuur: Er ligt een groenstrook van ca 8,5 meter breed parallel aan De Wouw die als structuur behouden moet blijven.

Rooilijnen: Vanuit het zuidelijk deel van De Wouw gezien ligt er een rooilijn (bebouwingsgrens) van 5 meter uit de groenstrook. Deze afstand dient minimaal in acht te worden genomen om een bepaalde eenheid te creëren. In het voorgestelde scenario wordt hieraan voldaan.

Oriëntatie: De oriëntatie van een woning is belangrijk. Het normale beeld aan een woonstraat is dat de voorkant van een woning hieraan wordt gesitueerd. Dit bevordert de beeldkwaliteit en belevingswaarde.

Percelering: Het verdient de voorkeur dat de perceelgrenzen logisch op elkaar aansluiten. Dit verschaft helderheid naar de diverse eigenaren toe.

Cultuurhistorie

De locatie maakte oorspronkelijk onderdeel uit van een oude akker. Omdat op dit complex de wijk Doonheide is gebouwd is er vanuit cultuurhistorie gezien geen aanleiding om de bouw van een woning te weigeren. De normale richtlijnen bij wel of geen archeologisch onderzoek dienen natuurlijk wel in acht genomen te worden genomen.

Financieel

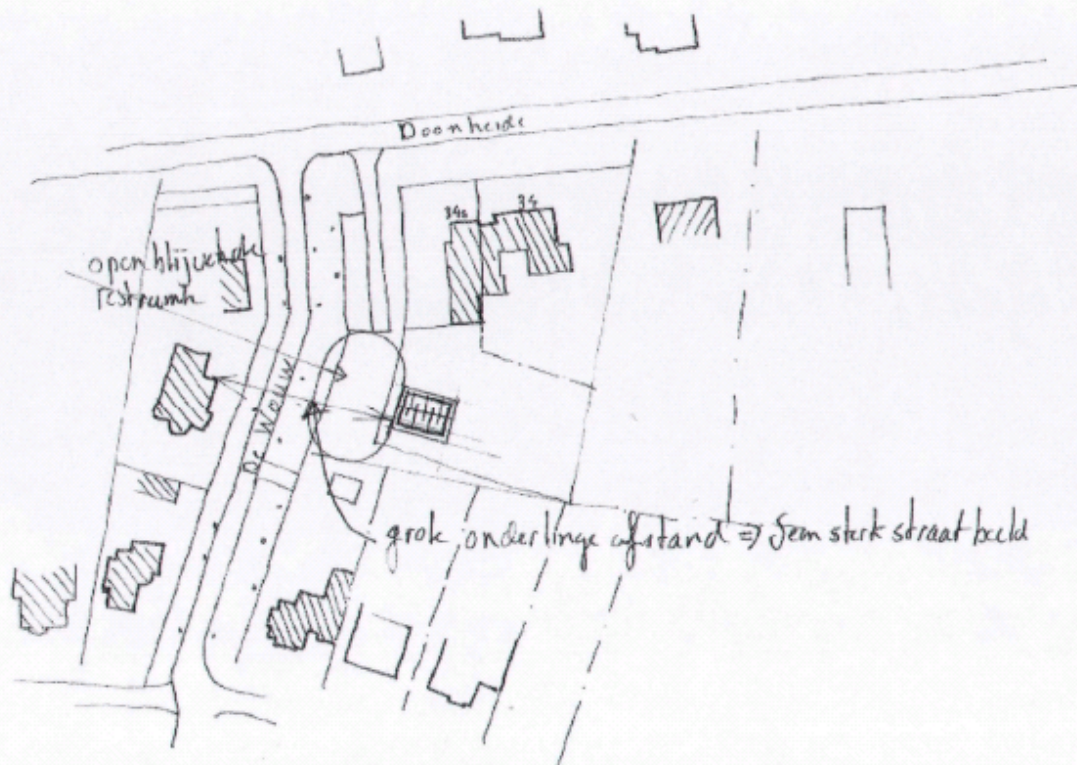
In dit model is het noodzakelijk dat een deel van gemeentegronnen aangekocht wordt. De verkoop van gemeenteground levert de gemeente direct geld op.

	Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend
Verstening			+		
Ontsluiting				+	
Structuren				+	
Cultuurhistorie					+
Financieel				+	

Voor accoord gemeente: *d*

Voor accoord Brouwers: *G*

Scenario 2 Woning enkel op het achter perceel



Afbeelding 6; Model 2, Woning op eigen perceel

Verstening

In de afbeelding hierboven zijn de bouwmassa's, gelegen aan De Wouw, gearceerd. De te bouwen woning wordt gesitueerd op de eigen gronden van de aanvrager. Momenteel is het een open locatie, in de vorm van een tuin, die door bebouwing wordt ingevuld waardoor het uitzicht van de woning De Wouw 4 wordt beperkt. Bij dit ontstane straatbeeld is een woning stedenbouwkundig voorstelbaar. De toevoeging van de woning versterkt het straatbeeld niet. Voor de (bedrijfs)woning blijft er nog maar een kleine tuin over.

Ontsluiting

De meest logische plaats dat de woning ontsloten kan worden is via een inrit via de groenstrook aan de Wouw. Nadeel hiervan is dat de groenstrook, beperkt, onderbroken wordt. Ook zal het bouwplan dusdanig moeten worden ontwikkeld dat geen bomen worden gerooid ten behoeve van die inrit. In deze situatie is het noodzakelijk dat de gronden van de gemeente worden aangekocht. Een ontsluiting via de inrit van de parkeerplaatsen aan de Doonheide, behorende bij het bedrijf is, vanwege de ligging minder logisch maar ook voorstelbaar.

Structuren

Er zijn een aantal structuren in de wijk waar rekening mee gehouden moet worden (zie afbeelding 5).

Groenstructuur: Er ligt een groenstrook van ca 8.5 meter breed parallel aan De Wouw die als structuur behouden moet blijven. Het plan voldoet hieraan

Rooilijnen: Vanuit het zuidelijk deel van De Wouw gezien ligt er een rooilijn (bebouwingsgrens) van 5 meter uit de groenstrook. Deze afstand dient in acht te worden genomen om een bepaalde eenheid te creëren. In het voorgestelde scenario wordt hier niet aan voldaan.

Oriëntatie: De oriëntatie van een woning is belangrijk. Het normale beeld aan een woonstraat is dat de voorkant van een woning hieraan wordt gesitueerd. Dit bevordert de beeldkwaliteit en belevingswaarde. Het plan kan hieraan voldoen maar gezien de verdere ligging vanaf de weg is de belevingswaarde geringer.

Voor accoord gemeente: 

Voor accoord Brouwers: 

Percelering

Het verdient de voorkeur dat de perceelgrenzen logisch op elkaar aansluiten. Dit verschaft helderheid naar de diverse eigenaren toe. Het plan voldoet hier matig aan.

Cultuurhistorie

De locatie maakte oorspronkelijk onderdeel uit van een oude akkerland. Omdat op dit complex de wijk Doonheide is gebouwd is er vanuit cultuurhistorie gezien geen aanleiding om de bouw van een woning te weigeren. De normale richtlijnen bij wel of geen archeologisch onderzoek dienen natuurlijk wel in acht genomen te worden genomen.

Financieel

Door deze situatie is het niet noodzakelijk een deel van de gronden van de gemeente af te nemen.

	Slecht	Matig	Redelijk	Goed	Uitstekend
Verstening			+		
Ontsluiting				+	
Structuren		+			
Cultuurhistorie					+
Financieel	+				

Beeldkwaliteit

Gezien de wisselde architectuur in dit deel van de wijk Doonheide, worden voor beide scenario's geen speciale beeldkwaliteitseisen gesteld. Gezien de massa van de direct tegenoverliggende bebouwing is een maximale goothoogte van 4 meter en maximale nokhoogte van 10 meter gewenst.

Conclusie

De extra woning in scenario 1 is goed voorstelbaar. De te bouwen locatie voegt zich uitstekend in het bebouwingspatroon en het straatbeeld wordt hierdoor versterkt. Beide opties voor een ontsluiting van het kavel zijn voorstelbaar.

De extra woning in scenario 2 scoort op basis van structuren en opbrengsten matig tot slecht.

Scenario 1 heeft dan ook de voorkeur.

Voor accoord gemeente: 

Voor accoord Brouwers: 

Bijlage 2:

Behorende bij het Bestemmingsplan: Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening): planontwikkeling Groeskuilen ongen. in Gemert:

De realisatie van het woningbouwplan Groeskuilen in Gemert (ook wel bekend als Oeverlanden) is tot stand gekomen met de (toenmalige) vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO. Nadien is het bestemmingsplan 'Groeskuilen' vastgesteld.



Extra ontsluiting en twee bouw kavels

Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan van deze eigenaar van de percelen kadestraal bekend als GMT00, sectie K, nr. 3186 en 3245 (m.b.t. nieuwe ontsluiting en de realisatie van voornoemde bouw kavels) is de volgende deal/ afspraak gemaakt: de eigenaar van Groeskuilen 109 zou een aangrenzende strook grond van 3m overnemen van de eigenaar van de het perceel GMT00, sectie K, nr. 3245. Deze strook zou vervolgens door de ontwikkelaar van het plan 'Oeverlanden' worden gecompenseerd met de eigenaar van het perceel GMT00, sectie K, nr. 3245. In feite verschoven hierdoor de bestemmingsvlakken 'wonen' van het bouwkevel GMT00, sekte K, nr. 3186 en het perceel Groeskuilen 100. Dit is indertijd echter niet in het bestemmingsplan 'Groeskuilen' verwerkt, waardoor deze strook is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' i.p.v. 'Wonen'. De eigenaar van de percelen kadestraal bekend als GMT00, sekte K, nr. 3186 en 3245 wil nu twee woningen bouwen en heeft daarom recent verzocht om de bestemming conform bovengenoemde afspraak aan te passen.