


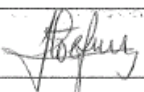

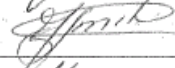



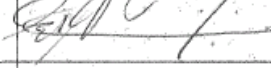
**Planning informele bijeenkomst d.d. 20 januari 2015**

**Onderwerp: vaststelling bestemmingsplannen (raad 5 februari 2015)**

1. 14.00 - 14.30 uur: Stedelijke gebieden (Arthur en Marieke)
  - Doonheide-Molenbroekseloop;
  - Heuvel 62 in Gemert;
  - Kerksedriessen 9 in Bakel
  - Oploseweg 1 in de Rips
  - Verkoop reststroken
2. 14.30 - 15.00 uur: De Bloemerd (Ruud en Marieke)
3. 15.00 - 15.30 uur: Weerijds (Marion)
4. 15.30 - 16.00 uur: BP Buitengebied (Carry)

**Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 20 januari 2015**

**Onderwerp: vaststelling bestemmingsplannen (raad 5 februari 2015)**

Naam	Partij	Handtekening
Mr. Bankers	L R	
Theo Hoefnagel	L R	
Thea Rovers	D. P.	
Anita Smits	CDA	
Huib v Hool	CDA	
Wim Hendonmeester	CDA	
Heermina Morelissen	PvdA	
Jo Cronenburg	PvdA	

## Gespreksverslag 20 januari 2015 t.b.v. de vaststelling BP-en in raad 5 februari 2015

### Aanwezige raadsleden:

- Dhr. M. Bankers, Lokale Realisten
- Dhr. T. Hoefnagels, Lokale Realisten
- Mevr. T. Rovers, Dorpspartij
- Mevr. A. Smits, CDA
- Dhr. H. van Hoof, CDA
- Dhr. W. Meulenmeester, CDA
- Dhr. H. Morelissen, PvdA
- Dhr. E. van Cronenburg, PvdA

### **Besproken bestemmingsplannen:**

#### **1. Stedelijke gebieden, oktober 2014 (partiële herziening);**

##### Aanwezig gemeente: dhr. A. Rijken en mevr. M. van Berlo

#### A. De onderliggende planontwikkelingen zijn kort toegelicht:

- Doonheide-Molenbroekseloop
- Heuvel 62 in Gemert
- Kerksedriessen 9 in Bakel
- Oploseweg 1 in de Rips
- Verkoop reststroken

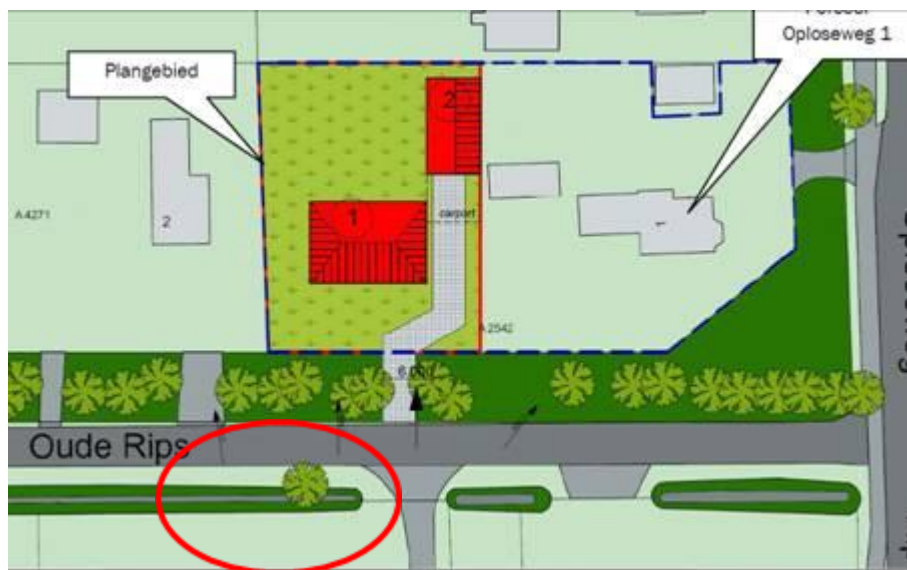
#### B. Zienswijzen: er zijn zes zienswijzen ingediend. Te weten twee zienswijzen op de planontwikkeling Doonheide-Molenbroekseloop; één zienswijze op de planontwikkeling Heuvel 62 in Gemert en drie zienswijzen n.a.v. de verkoop groene reststroken

#### C. Vragen raadsleden:

- Doonheide-Molenbroekseloop:
  - Hoe groot is de groenstrook die eventueel bij het kavel verkocht kan worden? Antwoord: 9 m t.b.v. ± 6 kavels;
  - Indien één van de kopers besluit de reststrook niet aan te kopen, belemmert degene de overige bewoners hierin. Antwoord: dat is inderdaad een risico;
  - Tegen welk bedrag wordt de groenstrook verkocht? Antwoord: hiervoor wordt de grondprijs gevraagd die behoort bij bouwgrond;
  - Zij er wijzigingen in het beeldkwaliteitplan doorgevoerd t.o.v. het vorige bestemmingsplan? Antwoord: aan het bestemmingsplan wordt het 'oude' beeldkwaliteitplan gekoppeld zoals deze eerder al werd toegepast voor dit plangebied. Door het beeldkwaliteitplan nu als apart beslispunt op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt e.a. nu ook formeel vastgelegd;
  - Hoe wordt het risico tot planschade ingeschat? Antwoord: onderliggende bestemmingsplan betreft een van een van eerste globale en meer flexibel bestemmingsplan binnen onze gemeente. Als gevolg daarvan is het lastig om daarvan een inschatting te maken. Omdat bij een globaal en meer flexibel bestemmingsplan uit wordt gegaan van de maximale mogelijkheden is onze inschatting dat het risico op planschade groter dan bij een 'normaal' bestemmingsplan;
  - Op welke afstand zijn de kavels van de indieners van de zienswijzen gelegen? Antwoord: de twee indieners van de zienswijzen zijn de eigenaren van de kavels in de noordoostelijk gedeelte van het plangebied. Zij maken met name bezwaar tegen de mogelijkheid dat in hun straat aaneengebouwde- en gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd terwijl zij eerder in de veronderstelling waren een kavel in de 'villawijk' (terminologie uit het bijbehorende beeldkwaliteitplan) te hebben gekocht. N.a.v. de ingediende zienswijzen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld om t.b.v. de (± twee) direct aangrenzende kavels de woningtypologie te beperken tot vrijstaand en twee-aan-een- gebouwd. De mogelijkheid tot de bouw van aaneengebouwde- en gestapelde woningen wordt daarmee voor deze kavels uitgesloten. T.b.v. de (± 6)

nieuwe kavels ten westen van de indieners van de zienswijzen blijft de mogelijkheid om aaneengebouwde woningen te realiseren nog wel bestaan. In het onderliggende bestemmingsplan bestond deze mogelijkheid overigens ook al.

- Heuvel 62 in Gemert: geen vragen
- Kerksedriessen 9 in Bakel: geen vragen
- Oploseweg 1 in de Rips
  - Wat zijn de kosten geweest voor het toevoegen van deze woning? Antwoord: t.b.v. de woning is conform de geldende regelgeving (grex-wet) enkel de legeskosten voor een herziening van het bestemmingsplan in rekening gebracht. Toevoeging: ten tijde van de indiening van het principeverzoek was de legesverordening 2013 van toepassing en bedroegen de legeskosten € 8.100;
  - Wie is verantwoordelijk voor de kosten voor de aanleg van riolering etc.? Antwoord: in de gesloten exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers is vastgelegd dat alle kosten voor nutsvoorziening en riolering voor rekening van de exploitant zijn.
  - Wie is verantwoordelijk voor de kosten voor de aanleg van de inrit? Antwoord: indien t.b.v. het plan een inrit aangelegd moet worden, dient dit worden gerealiseerd op kosten van de initiatiefnemer;
  - De woning wordt gerealiseerd aan een zandweg. Is dat wel zo praktisch? Antwoord: misschien niet maar het is ook geen bezwaar. Aanvulling: in de ruimtelijke onderbouwing is het volgende aangegeven: 'uitgaande van de verkaveling ter hoogte van het zandpad Oude Rips'. Dit zandpad blijft in stand. Deze zin is enkel opgenomen om aan te geven waar het tweede perceel gesitueerd wordt.



- Verkoop reststroken
  - Op de 'verkoop van de reststrook' aan het Lankveld 20 zijn zienswijzen ingediend. Deze komt echter niet voor in de tabel in de RIN. Klopt dat? Antwoord: dat is inderdaad een hiaat in de tabel van de RIN. In de verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan is dit adres wel opgenomen;
  - Tegen welk bedrag zijn de reststroken verkocht? Is dit conform de afspraken zoals eerder vastgesteld door de gemeenteraad en is hierbij een verschil gemaakt tussen gronden aan de voor- en achterzijde van de woning? Antwoord: de reststroken zoals opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan zijn verkocht i.h.k.v. de pilot 'verkoop groene reststroken'. Hierin zijn afspraken gemaakt over de grondprijzen. Wat binnen dit project de exacte afspraken/

bedragen hiervan zijn geweest zal na worden gegaan op de betrokken vakafdeling en aangevuld in het verslag. Aanvulling op het verslag:

Het groen-/reststrokenbeleid zegt over de verkoopprijzen het volgende:

- Grond voor de voorgevel: 50% van de vastgestelde bouwgrondprijs
- Grond achter de voorgevel: 75% van de vastgestelde bouwgrondprijs.

Deze methodiek is ook tijdens de pilot 'verkoop groene reststroken' aangehouden. Echter om de verkopen tijdens de pilot een impuls te geven heeft het college besloten om een extra korting te geven.

- Grond voor de voorgevel: 50% korting t.o.v. de verkoopprijs voor reststrook
- Grond achter de voorgevel: € 70,- per m<sup>2</sup> korting op de verkoopprijs reststrook met een maximum van € 2.000,-

Bij een aantal specifieke gevallen (bv specifieke geschiedenis of potentiële verjaring) heeft het college afgeweken van bovenstaande.

## **2. De Bloemerd in Gemert;**

Aanwezig gemeente: dhr. R. Oude Griep en mevr. M. van Berlo

A. Het bestemmingsplan wordt kort toegelicht.

B. Zienswijzen: er zijn 3 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Omdat de ingediende zienswijzen ambtelijk niet worden gedeeld, zijn als gevolg daarvan geen wijziging van het bestemmingsplan voorgesteld. Om mogelijk toch aan de bezwaren van de indieners tegemoet te komen, zijn de gemeente en de projectontwikkelaar met hen in gesprek gegaan. Daarbij wordt binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan naar een gezamenlijke oplossing gezocht m.b.t. de bereikbaarheid van hun achtertuinen al dan niet met parkeergelegenheid op eigen terrein. De verwachting is dat we hier uit zullen komen. Indien e.a. nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt afgerond wordt de gemeenteraad hier aanvullend over geïnformeerd.

C. Vragen raadsleden:

- Zijn er in het plan de Bloemerd te weinig parkeerplaatsen? Antwoord: in het plan is rekening gehouden met de vastgestelde norm conform de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013'. Hiervoor is binnen het plan voldoende ruimte. De indieners van die zienswijzen hebben aangegeven dat aan het Kruiseind onvoldoende parkeergelegenheid is. Hoewel het Kruiseind (en daarmee de eventuele parkeerproblematiek) buiten dit bestemmingsplan valt, is toch geprobeerd om in overleg met de indieners van de zienswijzen tot een oplossing te komen;
- Hebben de bewoners aan het Kruiseind nu dan een parkeergelegenheid aan de achterzijde van hun perceel (dus waar nu nieuwbouwwijk De Bloemerd geprojecteerd wordt)? Antwoord door een commissielid: slechts één bewoners heeft daar nu een parkeergelegenheid;
- Past een eventuele doorgang vanuit De Bloemerd naar de achtertuinen van enkele percelen aan het Kruiseind wel binnen de bestemming? Antwoord: we zoeken naar een oplossing binnen de bestaande regelgeving. Daarnaast is de insteek er praktisch mee om te gaan.

## **3. Weerijns in Gemert;**

P.M.

## **4. Buitengebied, oktober 2014 (partiële herziening);**

P.M.