

Gespreksverslag 21 juni 2016 t.b.v. vaststelling BP-en in raad 14 juli 2016

Aanwezige raadsleden:

dhr. T. Hoefnagel, dhr. H. Morelissen, dhr. W. Meulenmeester, dhr. H. van Hout, mevr. A. Smits - Overbeek, dhr. M. Bankers, dhr. E. van Cronenburg, mevr. T. Rovers - v.d. Laar, dhr. F. Francissen.

Besproken bestemmingsplannen:

1. BP Doonheide

Aanwezig gemeente: dhr. E. v.d. Kerkhof

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk kort gepresenteerd. Aanvullend zijn o.a. de volgende vragen gesteld door de raadsleden:

- waarom hoeft hier geen Ruimte voor Ruimte titel aangekocht te worden en bij de ontwikkelingen van familie Van Zeeland wel?
Antwoord: de ontwikkelingen van familie Van Zeeland zijn in 3 deelontwikkelingen uitgevoerd. De eerste ontwikkeling is op basis van Ruimte voor Ruimte, de tweede ontwikkeling op basis van Fonds Bovenwijks en voor de derde ontwikkeling zijn alleen de leges voor het herzien van het bestemmingsplan in rekening gebracht;
- is er sprake van rechtsongelijkheid? Waarom moet op een locatie een Ruimte voor Ruimte titel aangekocht worden en hier niet?
Antwoord: dit wordt bepaald door de regels van de Verordening Ruimte 2014. In het buitengebied is het toevoegen van een woning mogelijk d.m.v. het aankopen van een Ruimte voor Ruimte titel terwijl in het binnengebied de plankostenscan wordt toegepast;
- is dit een vrijbrief voor bebouwing aan de weg Doonheide?
Antwoord: nee. Mocht er een verzoek komen voor het toevoegen van een woning of woningen dan zal per verzoek een afweging gemaakt moeten worden of de gevraagde ontwikkeling wenselijk is;
- wat is de oppervlakte van de kavels?
Antwoord: de kavels zijn ca. 790m²;
- is er een maximale inhoud voor de woningen vastgelegd?
Antwoord: nee dit is niet gedaan. De maximale maatvoering wordt bepaald door het bebouwingspercentage en het opleggen van een maximale goot- en bouwhoogte;
- kunnen wij als gemeente aansprakelijk gesteld worden, omdat we op andere locaties wel een Ruimte voor Ruimte titel is aangekocht?
Antwoord: mochten wij aansprakelijk gesteld worden, dan zal allereerst sprake moeten zijn van een identieke situatie. De kans van slagen is volgens de juristen erg klein;
- hoe groot is de kans dat beroep wordt ingediend of dat de provincie een aanwijzing geeft op het plan?
Antwoord: gezien de zienswijze die de provincie heeft ingediend is het aannemelijk dat de provincie een aanwijzing zal geven op het plan;
- hoe wordt de kans van slagen geschat, mocht het tot een uitspraak van de Raad van State komen?
Antwoord: de kans van slagen wordt als 50/50 geschat.

2. BP Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016 (partiële herziening);

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

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk kort gepresenteerd. Aanvullend zijn o.a. de volgende vragen gesteld door de raadsleden:

- wat is de kwaliteit van het bestaande riool;
Antwoord: voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een inspectie uitgevoerd waarbij geconstateerd is dat het riool na wat reparaties te gebruiken is. Daarbij moet een deel opnieuw gelegd worden i.v.m. het verhang;

- bestaat de bestaande groenstrook aan de zijde van de St. Annastraat uit bomen met struiken of gras?
Antwoord: uit bomen met struiken;
- wordt er een verbinding gerealiseerd naar het terrein van de Eendracht?
Antwoord: het is de bedoeling dat er een langzaam verkeersverbinding komt.
- is het opknippen van beide plandelen een mogelijkheid?
Antwoord: dit is nader onderzocht. Wanneer het gedeelte 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan wordt verwijderd is de bestaande bestemming (te weten) 'gemengd' van toepassing. Binnen deze bestemming gemengd zijn evenementen mogelijk die wat betreft geluid van invloed zijn op het 1elijns-gezondheidscomplex. Ook hiervoor is een nader akoestisch onderzoek nodig. Tevens zullen alle bijbehorende onderzoeken moeten worden aangepast;
- door de bewoners van de St. Annastraat is een zienswijze ingediend. Is het plaatsen van een afscherming naast het pad voor hen een oplossing?
Antwoord: het plaatsen van een hekwerk hoeft niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit is iets wat eventueel bij de nadere uitwerking kan worden geregeld;
- wat voor type woningen worden er gerealiseerd?
Antwoord: naar verwachting worden er in het plangebied enkel sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit is immers een kerntaak van Goed Wonen. In de SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) zijn nadere afspraken gemaakt over de verhouding huur- en koop woningen over de 5 betrokken planlocaties;
- kan het bezwaar t.a.v. lichtinval van de koplampen van auto's helemaal worden weerlegd?
Antwoord: door middel van straatinrichting, bijv. door het plaatsen van haagjes, kan dit bezwaar gedeeltelijk worden weggenomen;
- waarom is het woningaantal aangepast van 55 woningen naar 25 woningen?
Antwoord: in de SOK is t.b.v. het gehele plangebied opgenomen dat hier minimaal 55 woningen gebouwd mogen worden. Dit aantal is gebaseerd op de oppervlakte van het plangebied gedeeld door de oppervlakte van een gemiddeld woonkavel van 120m². Aanvullend is in de SOK met Goed Wonen de afspraak is gemaakt dat zij de keuze hebben om of ter plaatse van de Pastoor Attendorenstraat of de Vicaris van der Asdonckstraat maatschappelijk vastgoed te realiseren. Nu Goed Wonen ervoor heeft gekozen om het vastgoed aan de Vicaris van der Asdonckstraat te realiseren is de oppervlakte hiervan verrekend met de beschikbare oppervlakte voor woningbouw. Als gevolg daarvan is het aantal te realiseren woningen herberekend;
- waar komt de extra waterberging?
Antwoord: er is een heel watersysteem ontworpen voor Gemert Noord met een dubbele riolering en een groene berging nabij het bestaande bergbezinkbassin aan de Lodderdijk.

3. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: dhr. E. Uriot en mevr. M. van Berlo

a. Doonheide ongen. in Gemert

De voorgenomen ontwikkeling is ambtelijk kort gepresenteerd. Aanvullend zijn o.a. de volgende vragen gesteld door de raadsleden:

- hoeveel inritten worden er gerealiseerd?
Antwoord: er wordt 1 inrit gerealiseerd voor beide woningen zodat de bestaande haag zoveel mogelijk wordt gespaard. Op het perceel zelf vindt een splitsing plaats naar de woningen;
- kunnen er problemen ontstaan wanneer een van beide woningen wordt verkocht?
Antwoord: niet juridisch want dat is vastgelegd in onderliggend bestemmingsplan;
- zijn er vanuit beeldkwaliteit nog richtlijnen waaraan moet worden voldaan?
Antwoord: aan de planregels is het rapport gereedschapskist gekoppeld. Dit betekent dat de uitwerking van het plan volgens deze richtlijnen moet worden uitgevoerd.

b. Kerkeind 31 Milheeze

Ontwikkeling is ambtelijk kort doorgenomen. Geen nadere vragen van de gemeenteraad.

c. Verkoop reststroken

Ontwikkeling is ambtelijk kort doorgenomen. Geen nadere vragen van de gemeenteraad.

4. BP Recreatiepark Elsendorp 2016

Aanwezig gemeente: mevr. C. v.d. Biggelaar

Carry heeft uitgelegd waarom het plan nu weer herzien wordt. Er moest een nader brandveiligheidsonderzoek komen en dat is opgesteld door Bureau Veldweg in opdracht van de ondernemer.

Wederom heeft de heer Reijnen zienswijze ingediend en een tegenadvies in het kader van brandveiligheid laten maken. Bureau Veldweg heeft hier op gereageerd en geeft aan dat M-Tech die het rapport heeft opgesteld, uitgaat van de verkeerde uitgangspunten (niet Bouwbesluit 2012 en vergelijking maakt met een stapel hout).

De raadsleden reageren dat het plan helder is en dat het gewoon door moet. De heer Reijnen zal tot het eind ageren tegen de plannen, ongeacht of het allemaal goed is. We gaan er vanuit dat de onderzoeken kloppen en op basis daarvan kan het plan gewoon door.