

Gespreksverslag technisch beraad 5 januari 2017

Aanwezige raadsleden:

dhr. T. Vogels; dhr. M. Bankers; dhr. W. Meulenmeester, dhr. H. van Hout, mevr. A. Smits - Overbeek, dhr. F. Francissen; dhr. E. van Cronenburg en dhr. T. Coopmans.

Besproken onderwerpen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016 (partiële herziening)

Aanwezig gemeente: E. v. d. Kerkhof, J. van Oosterhout, E. Uriot en mevr. M. van Berlo

- a. Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert: aanwezig gemeente: E. v. d. Kerkhof
De eigenaar (= gemeente) wenst de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat beter ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Op het plan zijn totaal 4 zienswijzen ingediend.
I.v.m. aanvullende wensen is ambtelijk aan het college voorgesteld dit plan nog niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad (d.d. 2 februari 2017).

Vragen:

- o Zijn de zienswijzen vergelijkbaar met de eerdere bestemmingsplanprocedure t.p.v. auto Mertens.
Antwoord: nee, zienswijzen hadden m.n. betrekking op het bouwvolume.
- o Wordt met de ingediende zienswijzen getracht de eigen 'plannen' door te voeren?
Antwoord: nee, zienswijzen hadden m.n. betrekking op het bouwvolume.

- b. Deel 54 Gemert: aanwezig gemeente: J. van Oosterhout
De eigenaar wil op het perceel 4 grondgebonden patio-woningen realiseren. In de huidige situatie is één woning aanwezig. Op het plan zijn totaal 2 zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o Waarom hoeft geen bijdrage worden gedaan in het parkeerfonds (o.a. ook omdat de parkeerplaatsen die wel worden aangelegd worden gerealiseerd op gemeentegrond)?
Antwoord: het college van B&W heeft ervoor gekozen om in afwijking van de parkeerbeleidsnota de beschikbare gronden ter beschikking te stellen voor parkeren. Het is aan de ondernemer om te zorgen voor de aanleg van het groen en de parkeerplaatsen.
- o Waarom wordt afgeweken van de groennorm?
Antwoord: omdat er in de omgeving voldoende groen aanwezig is.
- o Wordt er voldaan aan hydrologisch neutraal bouwen?
Antwoord: ja, hoe daaraan voldaan wordt is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing.

- c. Diederikstraat 5 Gemert: aanwezig gemeente: J. van Oosterhout
De eigenaar wil op het perceel 8 zelfstandige wooneenheden realiseren. Het bestaande café met bovenwoning zal hiervoor gesloopt moeten worden. Op het plan zijn totaal 3 zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o Waarom is dit plan een gewenste ontwikkeling voor de gemeente?
Antwoord: omdat hiermee horeca uit de woonwijk wordt verwijderd;
- o Waarom moet de initiatiefnemer van dit plan wel een bijdrage storten in het parkeerfonds?
Antwoord: dit is conform het gemeentelijk parkeerbeleid
- o Waarom worden de paaltjes aan de achterzijde van het plan niet verwijderd. Hierdoor zullen automobilisten minder snel gebruik maken van de parkeerplaatsen behorend bij dit plan.

Antwoord: het plan incl. de oplossing voor parkeren is voorgelegd aan de verkeersdeskundige en akkoord bevonden. Er is niet meer gekeken naar alternatieven zoals het verwijderen van paaltjes omdat het plan verkeerskundig voldoet.

- o Wat als de nieuwe bewoners klachten indienen tegen De Bedoeling?

Antwoord: middels een aanvullend geluidsonderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Nieuwe bewoners zijn op de hoogte van de aanwezigheid van De Bedoeling.

- d. Heuvel 35-37 Gemert: aanwezig gemeente: E. v. d. Kerkhof

De eigenaar wil de bestaande bebouwing op het perceel slopen en vervangen door twee halfvrijstaande woningen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vraag:

- o Waarom wordt de parkeerdruk als gevolg van dit plan minder in vergelijking met de huidige situatie? Omdat de parkeernorm voor de bestemming wonen lager is dan voor de bestemming bedrijf.

- e. Hollevoort 5 Bakel: aanwezig gemeente: J. van Oosterhout

De eigenaar (= gemeente) wenst de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Er is momenteel sprake van een vast bouwvlak voor het ontwikkelen van de bedrijfsgebouwen en een vast bouwvlak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o In de RIN en de toelichting van het ontwerp van het bestemmingsplan staat dat de gemeente eigenaar is van het perceel. Dat is toch niet correct?
Antwoord: het perceel is inmiddels verkocht. De herziening van het bestemmingsplan is opgestart om tegemoet te komen aan de wensen van de koper.
- o Komt de 3^e inrit te vervallen?
Antwoord: ja dit is conform het bestemmingsplan Bolle Akker én de eerder gesloten overeenkomst.
- o Wordt in de voorwaardelijke bepaling bedoeld dat de beplanting ook moet worden aangeplant?
Antwoord: er zijn twee mogelijkheden:
 1. De bebouwing wordt gerealiseerd met bedrijfswoning (sluit aan bij huidige wensen van de koper): er is geen voorwaardelijke bepaling van het groen van toepassing. De tuin van de woning en het huidige groen zal als buffer dienen voor het buitengebied;
 2. Er wordt voor gekozen overeenkomst de andere percelen om het gehele bouwblok te gebruiken voor een bedrijfsgebouw: de voorwaardelijke bepaling is van toepassing. Er dient daarbij een groenstrook van 3 m worden aangelegd.
- o Is de ontsluiting via de Bolle Akker al gerealiseerd?
Antwoord: ja, deze ontsluiting is afgelopen maand opgeleverd.

- f. Imhof ongenummerd Gemert: aanwezig gemeente: E. Uriot

Het perceel Lodderdijk 23 beschikt over een diepe achtertuin grenzend aan het Imhof. De eigenaar wil het perceel splitsen om een nieuwe woning toe te kunnen voegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o Is het mogelijk om hier in de toekomst nog een woning toe te voegen?
Antwoord: vanuit stedenbouw en parkeren zal dit vermoedelijk niet mogelijk zijn;
- o Geldt Welstandszone 1 voor de bebouwing?

Antwoord: deze is van toepassing voor de Lodderdijk

- g. Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze: aanwezig gemeente: M. van Berlo
De eigenaren van deze percelen hebben samen een verzoek ingediend om de bestemming van aangrenzende groenstroken te herbestemmen naar 'wonen'. Hierdoor gaan de groenstroken onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan of vergunningsvrij. Aangezien het voor deze ontwikkelingen stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o Komt de bestemming groen te vervallen?
Antwoord: ja, de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Ten behoeve hiervan betalen de 4 initiatiefnemers een bedrag van € 1.200,-. In de collegevergadering van 12-5-2015 heeft het college besloten om af te wijken van de legesnota.

- o Wie zijn de eigenaren van de groenstroken?

Antwoord: de eigenaren van Lankveld 12, 14, 16, 18 **en 20** zijn enkele jaren geleden bij de ontwikkeling van het plan Milheeze ~~Noord~~, in de gelegenheid gesteld om de aangrenzende groenstroken aan te kopen onder voorwaarden dat dit een groenstrook bleef ter afronding van het woongebied. Zij hebben hier toen allemaal gebruik van gemaakt.

Zuid

Nadat aan de achterzijde van deze groenstroken 3 woonkavels zijn gerealiseerd hebben de bewoners van Lankveld 20 in 2014 een bestemmingsplan procedure opgestart om de bestemming (niet het bestemmingsvlak) te wijzigen naar wonen. Mede omdat de groenstrook niet langer als afronding van de het woongebied fungeerde is niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen van de bewoners van Lankveld 12, 14, 16, 18 (en is het bestemmingsplan t.b.v. Lankveld 20 toch vastgesteld). Als antwoord naar de hen is aangegeven dat een vergelijkbaar verzoek van hen, ambtelijk op dezelfde manier zou worden behandeld.

- h. Oudestraat ongenummerd Gemert: aanwezig gemeente: E. v. d. Kerkhof
De eigenaar wil op het perceel 11 nieuwe woningen realiseren. Ten behoeve daarvan wordt de bestaande boerderij verbouwd tot 4 woningen en worden 7 woningen toegevoegd. Op het plan zijn totaal 2 zienswijzen ingediend.

Vragen:

- o Waarom is dit plan een gewenste ontwikkeling voor de gemeente?
Antwoord: omdat hiermee horeca uit de woonwijk wordt verwijderd en de boerderij behouden blijft;
- o Waarom wordt afgeweken van de groennorm? Is overwogen om in het plan minder woningen op te nemen? Het feit dat de bestemming horeca verdwijnt en de boerderij wordt behouden, wil niet zeggen dat niet voldaan hoeft te worden aan de groennorm. Bij de uitstraling van een boerderij hoort meer groen (bijv. ten zuidoosten van het plangebied)
Antwoord: minder woningen realiseren is in strijd met de wensen van de ontwikkelaar. Vermoedelijk omdat het plan dan voor hen dan financieel niet aantrekkelijk is. Het realiseren van 750m² groen is voor dit plan bovendien niet reëel. Daarom is gezocht naar maatwerk. De ontwikkelaar heeft daarom in overleg met Openbaar Beheer een inrichtingsplan opgesteld, welke is opgenomen in de aangepaste plantoelichting (zie bijlage).
- o Hoe wordt de 3 onder 1 kap woning gesitueerd?
Antwoord: de voortuinen worden gericht op het erf (verkeer- verblijfsgebied)

Afspraak: toevoegen laatste versie inrichtingsplan én sfeerimpressie bouwplan Oudestraat, Gemert.

i. Pandelaar 4 Gemert: aanwezig gemeente: E. Uriot

De eigenaar wil op het perceel 4 nieuwe woningen realiseren. Ten behoeve daarvan wordt het bestaande woonhuis/ café verbouwd tot 2 woningen en wordt de bestaande horecazaal afgebroken en vervangen door twee nieuwe woningen. Op het plan zijn totaal 2 zienswijzen ingediend.

In afwachting van de hogere waarde procedure is ambtelijk aan het college voorgesteld dit plan nog niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad (d.d. 2 februari 2017).

Vragen:

- o Waarom is dit plan een gewenste ontwikkeling voor de gemeente?
Antwoord: omdat hiermee horeca uit de woonwijk wordt verwijderd en de boerderij wordt behouden;
- o Wat voor functie hebben de hagen in het plan?
Antwoord: erfafscheiding
- o Is het pad ten westen van het plangebied openbaar en van wie is het eigendom? Het lijkt alsof het pad nu is afgesloten met hekwerk.
Antwoord: dat pad valt in het bestemmingsplan Bloemerd en is openbaar. Het eigendom is van de gemeente

j. Ripsestraat 6 in De Rips: aanwezig gemeente: M. van Berlo

Op 15 augustus 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep¹ ongegrond verklaard. De eerder verleende bouwvergunning en -vrijstelling zijn met deze uitspraak onherroepelijk/ uitvoerbaar én worden als gevolg daarvan verankerd in het bestemmingsplan. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Geen vragen.

2. Principeverzoeken 2016

Aanwezig gemeente: H. Niezen

Afspraak om bij iedere technisch beraad het lijstje met afgehandelde principeverzoeken te bespreken.

3. Rondvragen:

Aanwezig gemeente: H. Niezen

- o Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel: stavaza is besproken en geagendeerd voor de commissie 12 januari 2017. Vooraf vragen Toon Coopmans en Huub van Hout beantwoorden;
- o Beeksedijk 10 in Gemert: stavaza is besproken. Voorstellen voor B&W en gemeenteraad worden voorbereid.

¹. Tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 5 september 2011 tussen een omwonende en het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

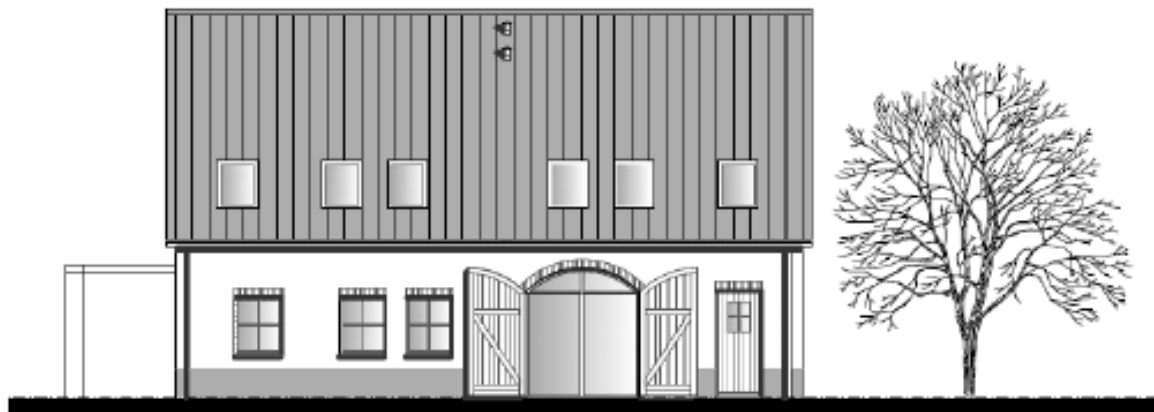
b. beeldkwaliteit / sfeerimpressie bouwplan Oudestraat, Gemert

Architectuur

Onderstaande beelden geven een impressie van het aanzicht van de boerderij in de nieuwe situatie en de nieuwe woningen.



Aanzicht boerderij met 4 woningen (bron: Snep, mei 2016)

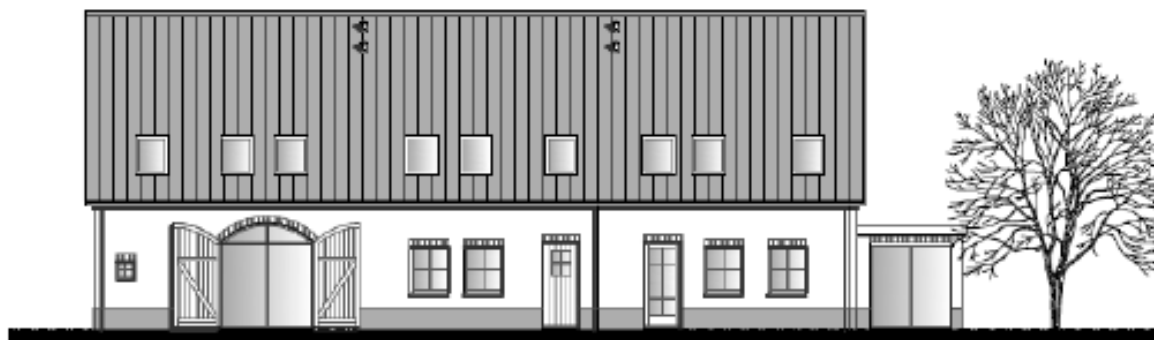


01

02

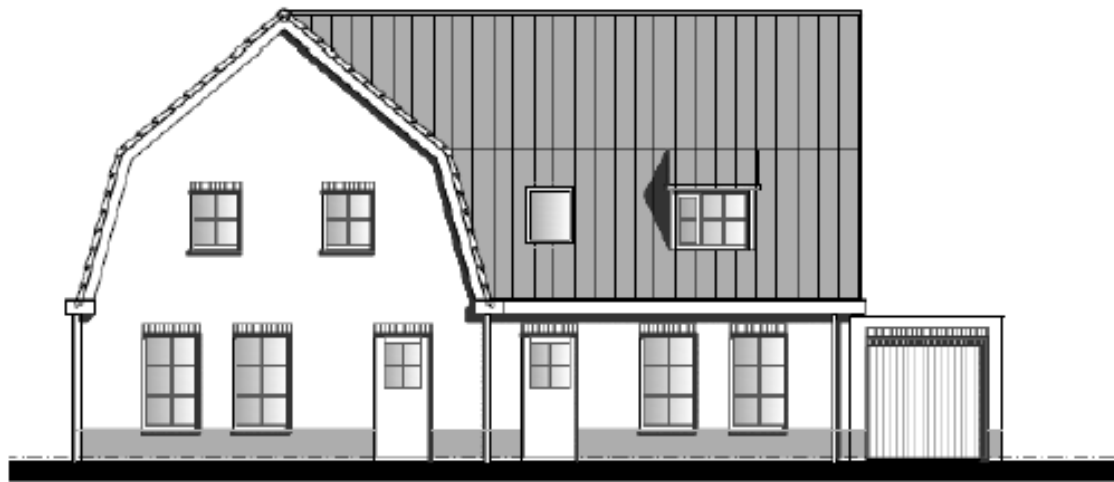
Voorgevel

Aanzicht voorgevel grondgebonden woningen 1 t/m 2 (bron: Snep, februari 2016)



Voorgevel

Aanzicht voorgevel grondgebonden woningen 3 t/m 5 (bron: Snep, februari 2016)



Voorgevel



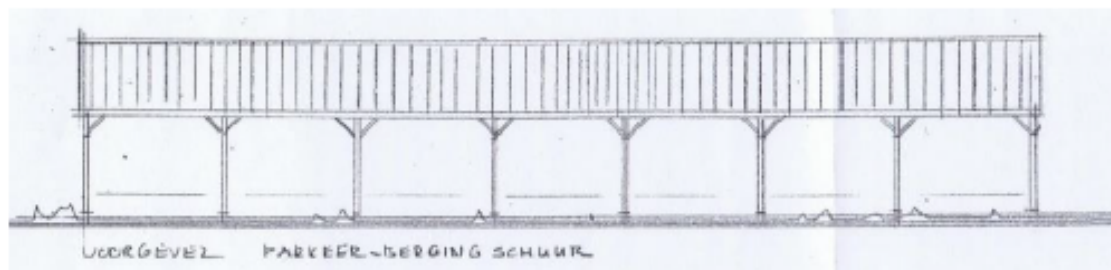
Aanzicht voorgevel grondgebonden woningen 6 en 7, Oudestraat (bron: Snep, februari 2016)

Met het initiatief is aandacht gegeven aan het creëren van een uitstraling die past binnen het karakter van de Oudestraat. Het aanzicht op de oude boerderij blijft gehandhaafd. Het aangebouwde magazijn en de zaal worden gesloopt. Aan de Oudestraat komt ten zuiden van de boerderij een twee-onder-een-kap woning. Deze twee woningen krijgen een mansarde kap met een lage dakgoot op de verdieping. Deze typologie sluit goed aan bij de boerderij en de omliggende woningen aan de Oudestraat.

De overige 5 nieuwe grondgebonden woningen krijgen een traditioneler zadeldak en een 'schuuruitstraling'. De toepassing van deze kapvormen voor de nieuwe woningen sluit aan bij de traditionele en vriendelijke uitstraling van de bestaande boerderij. Hiermee wordt in dit deel van het plangebied een 'knipooog' gegeven naar de historische setting van de boerderij.

Qua materialisatie zal hoofdzakelijk baksteen worden toegepast met ondergeschikt hout en glas. De kleurstelling van de nieuwe woningen zal aansluiten bij die van de bebouwing in de omgeving; bruin-rode baksteen en antracietkleurige dakbedekking.

Met het bovenstaande ontstaan woningen die een hoogwaardige uitstraling hebben en stedenbouwkundig goed aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.



Aanzicht parkeer-berging schuur (bron: Snep, januari 2016)

