

Gespreksverslag technisch beraad: BP-en oktober 2017 (20 februari 2018)
Commissie 22 februari 2018 + raad 15 maart 2018

Aanwezige raadsleden:

dhr. T. Vogels; dhr. J. van Dommelen, dhr. W. Meulenmeester, mevr. A. Smits - Overbeek, dhr. H. van Hout, dhr. T. Coopmans, dhr. P. Mastenbroek, dhr. A. Strijbosch, dhr. E. van Cronenburg, dhr. H. Giebels en dhr. F. Francissen (zie bijlage 1).

Besproken onderwerpen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebied, herziening april 2017

Aanwezig gemeente: Henk Niezen, Ed v.d. Kerkhof, Charlotte Simons, Maurice Emonds en Marieke van Berlo

Er zijn 5 zienswijzen ingediend: 1 zienswijze m.b.t. tot de Dorpsstraat 43 -45 in Bakel, 1 zienswijze m.b.t. tot de Handelseweg 104 in Handel en 3 zienswijzen m.b.t. de Mr. Hertsigstraat ongen. in De Rips

a. Dorpsstraat 43 -45 in Bakel:

- heeft er overleg plaatsgevonden met de bezwaarmaker? Het is ons nu niet bekend of er nader overleg heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de bezwaarmaker. De gemeente heeft geen contact gehad met de bezwaarmaker;
- de bezwaarmaker geeft aan dat in de tuinen van Dorpsstraat 47 + 49 in de namiddag weinig tot geen zon is en dat de zon-/schaduwtekening niet klopt. Zijn deze opmerkingen terecht? De zon-/schaduwtekening is aangepast t.b.v. de vaststelling van het bestemmingsplan. Er werd uitgegaan van de wintertijd en niet van de zomertijd. Nu de zomertijd is verwerkt in het model is de schaduwwerking aanzienlijk minder;
- wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande gebouw? Niet veel maar wel dieper;
- waarom wordt de groennorm niet gehaald? Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In dit plan wordt 235m² openbaar groen gerealiseerd terwijl er 8 wooneenheden worden toegevoegd. Dit betekent 29,4 m² groen per woning. Daarnaast is sprake van een verbetering omdat met dit plan een winkel// bedrijfspand wordt gesloopt;

b. Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel:

- is de strook al eerder verkocht aan dhr. Van Bussel en heeft de gemeenteraad nu te maken met een voldongen feit? Het college heeft op 17 januari 2017 besloten om een strook grond te verkopen aan de eigenaar van Hooieeuwsels 11-11a. Met de eigenaar is daarbij overeengekomen dat de bestemmingswijziging van 'groen' naar 'bedrijf' in een eerste volgende herziening van het bestemmingsplan wordt verwerkt;
- wat is de motivatie geweest om de strook te verkopen? Als gevolg van de omliggende verkaveling is er geen ruimte meer om de strook te onderhouden. Omdat de strook volledig is ingeklemd tussen andere bedrijfspercelen heeft deze ook geen toegevoegde waarde voor het openbaar gebied/ openbaar groen;
- tegen welk prijs is de strook verkocht? Aan de eigenaar van Hooieeuwsels 11-11a is strook met een oppervlakte van 225m² verkocht voor €15.000,-;
- een bedrag van (€15.000/ 225=) €66,6 per m² is aanzienlijk lager dan wat er anderen ervoor hebben moeten betalen. Hoe kan dat? De verkoopprijs voor het perceel bedraagt € 87,50, zijnde 70% van de verkoopprijs. Dit is het reststrokenbeleid: achter de voorgevelrooilijn 70% van de verkoopprijs, zijnde € 125,-. De totale koopsom bedraagt hierdoor € 19.687,50. Voor het opruimen, weghalen beplanting + ophogen, van de strook zou de gemeente ongeveer € 5.000 aan kosten moeten maken. In

overleg is hierdoor besloten om een bedrag van € 15.000 als koopsom aan te houden mits dhr. Van Bussel de genoemde werkzaamheden voor zijn rekening uitvoert.

c. Burgemeester Wijnvlietlaan 2 in De Rips:

- waarom heeft de eigenaar gevraagd om de burgerwoning om te zetten naar bedrijfswoning? Er woont een medewerker van het bedrijf in deze woning. De geluidsbelasting op een bedrijfswoning mag hoger zijn dan op een burgerwoning;
- waar kan de bedrijfsloods worden gerealiseerd? Ten noorden van het bouwvlak tussen de stippellijn;
- wordt er voldaan aan de groennorm van 75m² openbaar groen per woning? De groen ambitie is hier niet van toepassing omdat er geen woning wordt toegevoegd. Wel wordt een bedrag in het groenfonds gestort, omdat er onvoldoende ruimte op het terrein aanwezig is om het groen dat verdwijnt door de aanleg van de parkeerplaats te compenseren.

d. Handelseweg 104 Handel:

- is hier sprake van een de toevoeging van een mantelzorg woning? Nee er geen sprake van een mantelzorg woning. De initiatiefneemster is een dochter van de bewoners op het huidige perceel. Omdat in de toekomst voor haar ouders te kunnen zorgen heeft zij de wens om op het perceel een woning te realiseren. Dit betreft een reguliere woning (er wordt dus niet voldaan aan de maatvoering van een mantelzorg woning);
- waarom wordt er niet voldaan aan de groennorm van 75m² openbaar groen per woning? Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In dit plan wordt geen openbaar groen toegevoegd. De kwaliteitsimpuls van dit plan is dat een bio-ecologische woning wordt gerealiseerd en dat er rondom het keske een natuurlijke inrichting aanwezig is;
- de natuurlijke inrichting rondom het keske zal toch in het openbaar gebied plaatsvinden? De landschappelijke inrichting zal gedeeltelijk op de grond van de initiatiefnemer worden gerealiseerd en gedeeltelijk op gemeentegrond. De landschappelijke inrichting zal echter worden bekostigd en aangelegd door de initiatiefnemer;
- is de structuur van de Verordening ruimte al aangepast t.b.v. van dit plan? Omdat deze locatie binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is gelegen heeft het college Gedeputeerde Staten verzocht om het aangrenzende 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit te breiden. Gedeputeerde Staten heeft in januari 2018 ingestemd met de gevraagde herbegrenzing van de Verordening ruimte.
- door de structuur aan te passen naar 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied', heeft de initiatiefnemer het voordeel dat er geen Ruimte voor Ruimte titel aangekocht hoeft te worden? Dat klopt, binnen het bestaand stedelijk gebied is het o.b.v. de Verordening ruimte niet nodig om een Ruimte voor Ruimte titel aan te kopen;
- hebben we hier dan niet te maken met eenzelfde situatie als bij Doonheide (met dit plan heeft de gemeenteraad ingestemd maar deze ligt nu bij de Raad van State)? De situatie aan de Doonheide wordt door de provincie anders beoordeeld. Men is van mening dat de weg Doonheide de grens vormt tussen bestaand stedelijk gebied en gemengd landelijk gebied. Aan de Handelseweg was sprake van een woonhuis binnen bestaand stedelijk gebied, waarvan de tuin in het buitengebied was gelegen. De bosrand vormt hier een natuurlijke afronding van het bestaand stedelijk gebied. De provincie had op basis van een zienswijze van de eigenaar tegen de herziening van de Verordening Ruimte al aangegeven er in principe geen moeite mee te hebben om ook deze tuin bij het bestaand stedelijk gebied te trekken. Deze aanpassing dient

formeel wel gelijk te worden gedaan met een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. Dat is hier gebeurd;

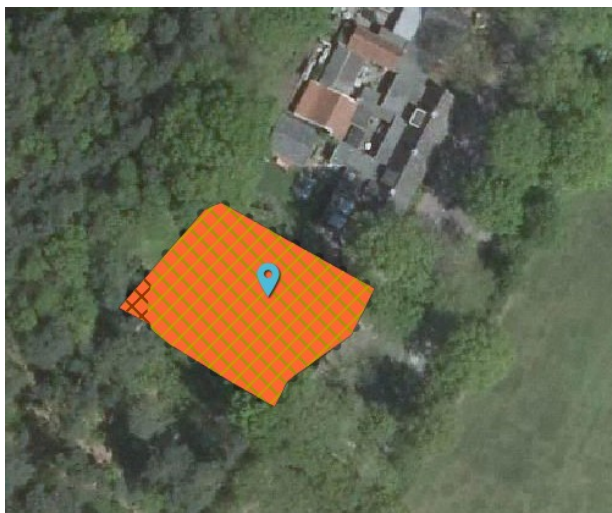
zonering Verordening Ruimte ter hoogte van Doonheide in Gemert (rode gebied is 'bestaand stedelijk gebied', gebied aan andere zijde Doonheide is 'gemengd landelijk gebied' met aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling')



“oude” zonering Verordening Ruimte Handelseweg 104 (rode gebied is 'bestaand stedelijk gebied' met daaromheen 'gemengd landelijk gebied')



“nieuwe” zonering bestaand stedelijk gebied in wijziging Verordening Ruimte Handelseweg 104



- e. Millekens ongen. in Milheeze:
- is hier sprake van eigen grond? Ja;
 - moet voor dit plan een Ruimte voor Ruimte titel worden aangekocht? Het plangebied ligt binnen de structuur 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. O.b.v. de Verordening ruimte is het niet nodig om een Ruimte voor Ruimte titel aan te kopen. Het plan voldoet verder aan het gemeentelijk kavelsplittingsbeleid;
 - Is er ruimte voor meer woningen? Er is wel ruimte, maar of het ook ruimtelijk gewenst is, is nu niet beoordeeld. Hiervoor is dan een nieuw verzoek tot herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;
 - Is het achterste gedeelte agrarisch? Ja;
- f. Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips:
- is er sprake van een doodlopende weg? Ja;
 - Is dit de afronding van het eerdere plan? Ja, dat is het geval. Het betreft de locatie waar eerst de school stond en het schoolplein was. De woningbouw was mede nodig om de exploitatie voor de brede school sluitend te krijgen;
 - wat zijn de financiële gevolgen? De exploitatie van dit plangebied maakt onderdeel uit van de gemeente bouwgrondexploitatie. Financieel is het plan nu niet meer gekoppeld aan de realisatie van de nieuwe brede school in De Rips. Het plan zal met een positief resultaat, na realisatie, afgesloten kunnen worden.
 - hoe hoog wordt het gebouw? De woning bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 3,5 en 7,5m
 - zijn alle woningen al verkocht? Nee, het bouwplan is in de vergadering van het dorpsoverleg De Rips gepresenteerd. De kavels staan in verkoop. Mogelijk wordt het plan opgepakt door een projectontwikkelaar/belegger. Ook hierover zijn we in overleg met het Dorpsoverleg De Rips;
 - wordt er voldaan aan de groennorm van 75m² openbaar groen per woning? Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In dit plan wordt 20m² openbaar groen per woning gerealiseerd.

2. BP Pastoor Attendorenstraat

Er zijn 2 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

- waarom komt de planschade voor rekening van de gemeente? Dit is een gevolg van de SOK;
- er is sprake van welstandszone 2. In hoeverre zal de uitvoering van de woning aansluiten op de omgeving? Goed Wonen streeft ernaar om kwaliteit te leveren. Vanuit de gemeente wordt o.b.v. het HOOR een basiskwaliteit afgedwongen m.b.t. de openbare ruimte.

3. BP Auerschootseweg

Aanwezig gemeente: Arthur Rijken en Henk Niezen

- wordt er voldaan aan de groennorm van 75m² openbaar groen per woning? Nee bij het plan is wel een inrichtingsplan toegevoegd. Er wordt ongeveer 10 m2 groen per woning gerealiseerd;
- tijdens een eerdere bespreking in de commissie is verzocht om een andere ontsluiting. Is hieraan voldaan? Er is een andere ontsluiting opgenomen. Daarnaast is een calamiteitenroute toegevoegd;
- waarom heeft het college geen keuze gemaakt over het verplaatsen van het bedrijf? In overleg met de heer Claassen is gekozen voor een overgangstermijn van maximaal 3 jaar. Voor dhr. Claassen is het financieel niet haalbaar om op korte termijn en het bedrijf te verplaatsen en alle woningen te bouwen. Vanwege een zienswijze op het eerdere

bestemmingsplan heeft het college een periode van maximaal 3 jaar afgesproken in een overeenkomst met Claassen. De bedrijfskavels op Bolle Akker worden betaald na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Auerschootseweg. Hij heeft 1,5 kavel nodig voor zijn bedrijf en max. 50% van 1 kavel wordt onderverhuurd, conform de geldende regels.

- kan de raad iets anders besluiten? Ja dat kan maar het college heeft eerder een overeenkomst met de eigenaar gesloten waarin uit wordt gegaan van een gedoogperiode van 3 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan;

4. BP Parkeren (analoog en digitaal)

Aanwezig gemeente: Henk Niezen en Marieke van Berlo

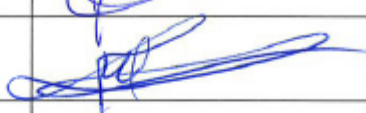
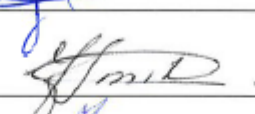
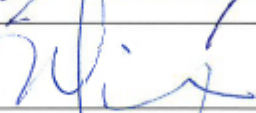
Door de gemeente wordt een korte toelichting gegeven over het bestemmingsplan.

- welke parkeerbeleidsnota wordt gevolgd? De meeste recente nota: 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017'.

Bijlage 1: presentielijst

Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 20 februari 2018

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplannen (commissie 22 februari 2018 + raad 15 maart 2018)

Naam	Partij	Handtekening
Van Vogels	L.R.	
Jan van Dommelen	L.R.	
Wim Meulenmeester	CDA	
Anita Smits Overbeek	CDA	
Alv. Hout	CDA	
Toon Coopmans	SP	
Peeter Mathieu Boers	PvdA	
A. Stigter	PvdA	
E. Cronenburg	PvdA	
H. Giebels	D66	
F. Franssen	D66	