

Gespreksverslag technisch beraad 17 februari 2020

Aanwezige raadsleden:

Dhr. T. Coopmans, dhr. S. van Kollenburg, mevr. Leenders-De Haas, mevr. W. Van Zeeland, mevr. T. van den Hurk, dhr. F. Francissen, dhr. T. Vogels, dhr. R. Faas, dhr. J. Hoevenaars, dhr. J. Vroomans, mevr. A. Smits-Overbeek en dhr. R. De Haas (zie bijlage 1).

Besproken onderwerpen:

1. Principe verzoeken;
2. BP Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019;

1. Principe verzoeken, presentatie

Aanwezig gemeente: Henk Niezen, Niek Wenink (verslag).

Henk Niezen geeft een korte presentatie over de werkwijze van principe verzoeken. Wanneer een afwijking van het bestemmingsplan plaatsvindt, dient er eerst een principeverzoek te worden gedaan.

- Vraag raadsleden: Hoe wordt beoordeeld of een principeverzoek nodig is?
Antwoord: Er wordt naar de bestemmingsplanregels gekeken. Wanneer het plan volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is, dan moet een procedure worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. Op dat moment kan een principeverzoek worden ingediend om in te schatten of een procedure tot herziening van het bestemmingsplan haalbaar is.
- Vraag raadsleden: Hoe hoog zijn de leges?
Antwoord: De kosten voor het in behandeling nemen van een verzoek tot beoordeling of het college van B&W in principe bereid is medewerking te verlenen aan het verkrijgen van een herziening, wijziging en/of afwijking van het geldende bestemmingsplan bedraagt in 2020 €828.

Wanneer tijdens een handhavingsactie er een activiteit wordt geconstateerd die niet in het bestemmingsplan past, dan kan ook hiervoor op basis van een principeverzoek een afweging worden gemaakt of een herziening van het bestemmingsplan haalbaar is.

- Vraag raadsleden: Zijn er wettelijk kaders qua tijd betreffende de verzoeken? Binnen welke termijn moeten ze bijvoorbeeld worden beantwoord?
Antwoord: Er zijn geen wettelijke kaders hiervoor. Wel is afgesproken dat we de verzoeken binnen 8 weken willen afhandelen.
- Vraag raadsleden: Wanneer wordt een project als een zaak gezien en wanneer als een project?
Antwoord: Er wordt standaard aangehouden dat het een zaak is wanneer er minder dan 10 woningen bij betrokken zijn en een project wanneer er meer dan 10 woningen bij betrokken zijn. Echter kan het voorkomen dat ook een zaak van minder dan 10 woningen complex is en als project wordt behandeld.
- Vraag: Zijn het vooraf bespreken van mogelijke afwijkingen van het bestemmingsplan met ambtenaren kosteloos?
Antwoord: Ja, het spreken met ambtenaren is volledig kosteloos. Dhr. T. Coopmans meent dat iemand hier in het verleden wel voor heeft betaald. Hij zal nog nagaan hoe dit is verlopen.

2. BP Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019

Aanwezig gemeente: Ed vd. Kerkhof (onderdeel a +c), John v. Oosterhout (onderdeel b, d en h) en Marieke van Berlo (overige onderdelen + verslag).

a. Doonheide ongen. in Gemert

Vraag: zijn de RvR-kavels inmiddels aangekocht?

Antwoord: ja, de bewijsstukken worden toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

Vraag: hoe is een 'goede' landschappelijke inpassing geregeld?

Antwoord: ten minst 20% van het perceel zal landschappelijk worden ingepast. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De uitvoering en het behoud ervan is verankerd in de planregels. Ook is deze verplichting voor de initiatiefnemer en/ of zijn rechtsopvolger als voorwaarde opgenomen in de grondexploitatieovereenkomst.

Vraag: is het behoud van het landschappelijk inpassingsplan gegarandeerd in de toekomst?

Antwoord: de uitvoering en het behoud ervan is verankerd in de planregels. Ook is deze verplichting voor de initiatiefnemer en/ of zijn rechtsopvolger als voorwaarde opgenomen in de grondexploitatieovereenkomst.

b. Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert

Vraag: is de conclusie, dat de stikstofdepositie geen belemmering vorm t.a.v. de vaststelling van deze planontwikkeling, gebaseerd op een aanname?

Antwoord: nee, hiervoor is een nader berekening uitgevoerd en akkoord bevonden door de ODZOB. Deze berekening was echter nog niet gereed bij het besluit van het college maar zal worden toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

Vraag: leidt nieuwbouw tot een verplichting om meer water te bergen?

Antwoord: o.b.v. de oppervlakte verharding dient er $\pm 850\text{m}^3$ water worden geborgen in het plangebied. Omdat het technisch niet mogelijk is gebleken om waterberging binnen het plangebied te realiseren is overeengekomen om de berging van het hemelwater mee te nemen bij de herinrichting van de openbare ruimte in de Presidentenbuurt. Daarbij wordt het hemelwater eerst in het plangebied vastgehouden waarna het geleidelijk naar het gemeentelijk rioolsysteem kan afstromen. Om dit te compenseren is met Goed Wonen een overeenkomst afgesloten waarin de storting in de voorziening waterbergingsfonds is geborgd.

c. IJzerzijk ongen. in Gemert

Vraag: betreft dit een nieuwe ontwikkeling?

Antwoord: ja, dit is een nieuwe ontwikkeling.

Vraag: vanuit de gemeente is voorgesteld om de bestemming 'Bedrijf – 6' te verkleinen door deze enkel t.p.v. het perceel te leggen. Waarom is dat?

Antwoord: deze aanpassing komt voort uit een zienswijze. Het is echter nooit de bedoeling geweest om de bestemming t.b.v. het gehele bestemmingsvlak te wijzigen maar enkel op perceelniveau.

Vraag: wanneer volstaat het aantal sportscholen?

Antwoord: dit betreft een politieke vraag.

De provincie Noord-Brabant is echter van mening dat een sportschool in de centra van de dorpskernen gerealiseerd dienen te worden. Hiervoor is binnen onze gemeente echter onvoldoende ruimte. In het ambtelijk overleg van 15 januari 2020 heeft de provincie echter aangegeven in te kunnen stemmen met de realisatie van een sportschool aan de rand van het bedrijventerrein. Om te voorkomen dat er binnen de gemeente overal sportscholen gerealiseerd kunnen worden, ziet de provincie graag dat hiervoor door de gemeente nader beleid wordt opgesteld.

d. Oost-Om ongen. in Gemert

Vraag: wat gebeurt er met de groencompostering?

Antwoord: hiervoor zijn plannen in voorbereiding om deze te verplaatsen naar De Fuik.

Vraag: hoe groot is de oppervlakte van het perceel?

Antwoord: ± 8.000m².

Vraag: procesmatig zou je toch eerst moeten zorgen voor een nieuwe locatie van de groencompostering?

Antwoord: de procedure voor de vestiging van het bedrijf Huisman is gelijktijdig met de procedure voor de nieuwe locatie voor de groencompostering gestart. Mocht de nieuwe locatie van de groencompostering niet tijdig gereed zijn, dan wordt gezocht naar een tijdelijke oplossing. Zo'n 2 jaar geleden zijn er met het bedrijf Huisman afspraken gemaakt voor het verplaatsen van het bedrijf en het kopen van de grond. De bedoeling is om deze afspraken na te komen en te zorgen dat het bedrijf zich conform afspraak hier kan vestigen

Vraag: is er een omgevingsdialoog gevoerd?

Antwoord: ja, door de gemeente zelf (als verkopende partij) Daarnaast heeft het bedrijf Huisman zelf ook de eigenaren van de omliggende percelen geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

Vraag: wordt het groen nog gecompenseerd?

Antwoord: nee, in dit bestemmingsplan wordt het groen dat wordt 'ingezet' niet gecompenseerd. Mogelijk wordt bij toekomstige herontwikkelingen in de omgeving nog wel 'nieuw' groen gerealiseerd.

Vraag: wordt het groen door de gemeente verkocht?

Antwoord: de middelste strook groen is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente verkocht aan de ontwikkelaar. De andere strook is eigendom van een derde partij aan wordt door hen verkocht aan de ontwikkelaar.

e. Pandelaar 14-16 in Gemert

Vraag: zijn beide woningen vergund?

Antwoord: in de planontwikkeling worden de 2 woningen aan de voorzijde verbouwd tot 1 woning. Hiervan is één woning vergund en de ander al jaren in gebruik als woning.

Vraag: krijgt de Kopperengang met deze planontwikkeling een duidelijkere functie? Nu heeft het meer de uitstraling van een inrit.

Antwoord: omdat de nieuwe woning aan de Kopperegang (=historische kerkpad) wordt gesitueerd krijgt de gang een duidelijkere uitstraling én zal de functie als wandelpad naar verachting beter worden benut. Vanuit o.a. cultuurhistorie, beeldkwaliteit en stedenbouw wordt dit gezien als een belangrijke verbetering.

f. Wijziging a.g.v. verkoop van diverse reststroken

Vraag: zijn de reststroken verkocht voor een bedrag die gelijk staat aan de 'oude' bestemming of de 'nieuwe' bestemming?

Antwoord: onderstaande projecten dateren uit de pilot "verkopen reststroken" waarbij de afspraak is gemaakt dat de reststroken tegen het bedrag van de 'oude' bestemming worden verkocht. Let wel: er worden geen bouwvlakken toegekend.

Vraag: s.v.p. tekening van verkoop reststroken aan de Wilhelminalaan 9 en 36 toevoegen aan het verslag.

Antwoord: zie bijlage 2a en bijlage 2b.

g. Verkoop van eerdere gebruikswijzigingen
Geen nadere vragen.

h. Weerij 8 in Gemert

Vraag: wie is de koper?

Antwoord: dhr. Van Eenbergen (DLC Lighting).

Vraag: voor welk bedrag heeft de ontwikkelaar het groen gekocht. Een bedrag dat gelijk staat aan de 'oude' bestemming of de 'nieuwe' bestemming?

Antwoord: de koper betaalt er € 24.750,- voor. Dit komt neer op € 90,-/m². Het bedrag dat betaald wordt is voor bedrijfsbestemming, met dien verstande dat het wel een reststrook betreft.

Vraag: wordt het groen nog gecompenseerd?

Antwoord: nee, in dit bestemmingsplan wordt het niet gecompenseerd. Mogelijk wordt bij toekomstige herontwikkelingen in de omgeving nog wel 'nieuw' groen gerealiseerd.

Vraag: groenstroken worden steeds vaker door de gemeente verkocht. Wat is daar het idee van?

Antwoord: de groenstroken bij de ontwikkeling van het bedrijf Huisman en de locatie Weerij 8 zijn omgezet omdat de landschappelijke waarden van deze stroken minimaal zijn. De locatie Weerij 8 betreft een relatief kleine groenstrook die voor de landschappelijke inpassing minimale invloed heeft. Daarnaast is het een relatief kleine strook die wat betreft onderhoud erg duur is. ELC lighting heeft aangegeven de gronden te willen kopen wat financieel een voordeel oplevert. Landschappelijk is naar de locatie van Huisman B.V. gekeken. Er is aangegeven dat een groenstrook van 10 meter voldoende is om vanuit het buitengebied het bedrijventerrein landschappelijk in te passen. Om de oppervlakte van het bedrijf te realiseren is er voor gekozen de groenstrook op het bedrijventerrein te verwijderen. Zonder het verwijderen van deze strook is het niet mogelijk om het bedrijf op deze locatie te vestigen.

Vraag: is het perceel al verkocht of wordt het verkocht onder de voorwaarde dat het bestemmingsplan wordt herzien?

Antwoord: de overeenkomst is getekend, maar nog niet gepasseerd bij de notaris omdat we wachten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Vraag: hoe groot is de groenstrook?

Antwoord: 275 m².

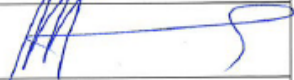
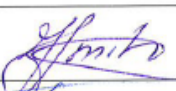
i. Binderseind 23 in Gemert

Geen nadere vragen.

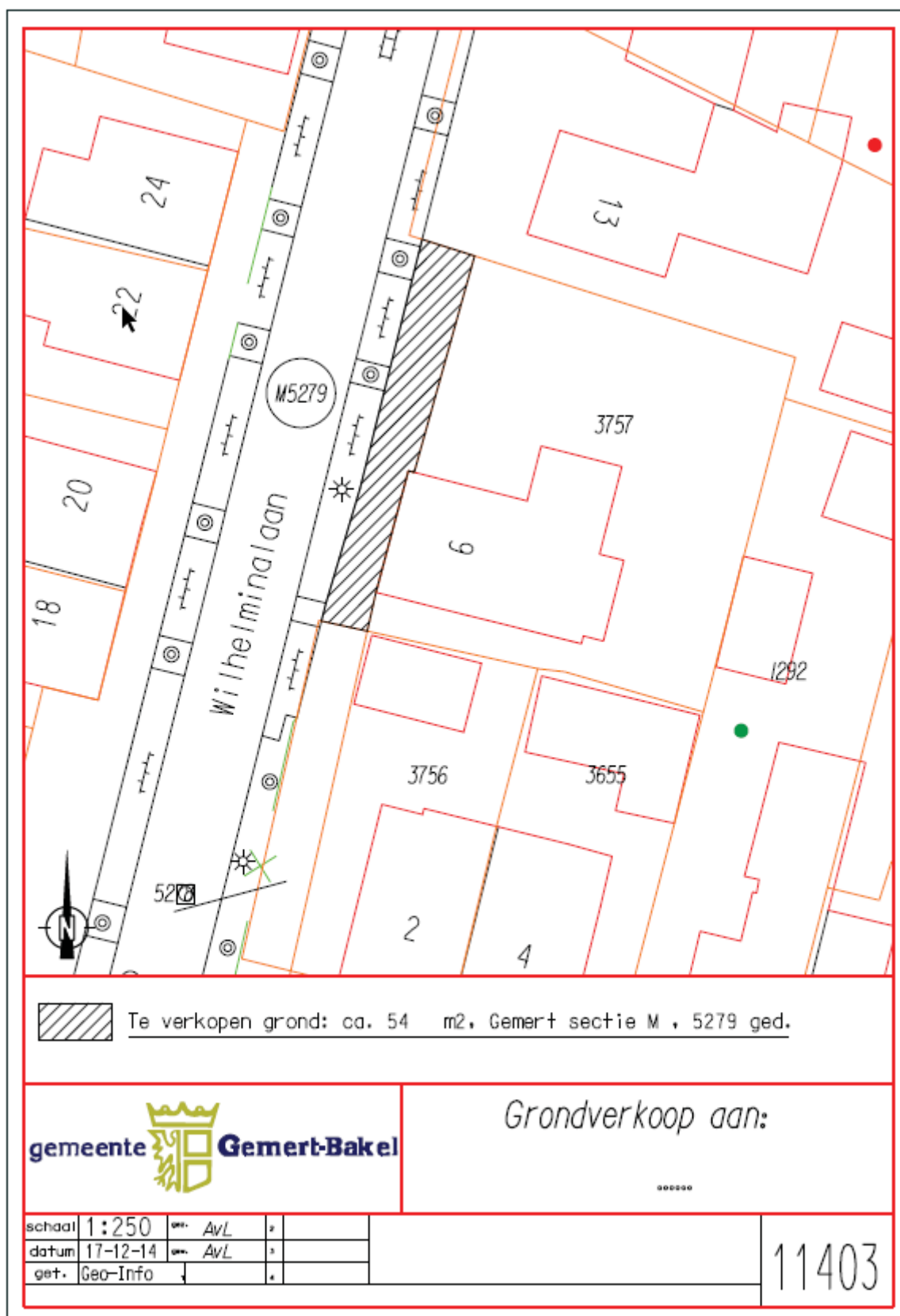
Bijlage 1: presentielijst

Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 17 februari 2020

Onderwerp: BP Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020 en principeverzoek

Naam	Partij	Handtekening
Toon Coopmans	DP	
Jan v. Kollenburg	SGR	
Johe Hendriks-de Haas	SGR	
Wu Zeeland	CDA	
Toos vd Hurk	CDA	
Frans Francissen	LR / D66	
Ton Vogels	LR / D66	
Rick Frans	VVD	
Jan Hoevermaars	SGR	
Jan Vroomans	VD	
Anita Smits overbeek	CDA	
Rene de Haas	DP	

Bijlage 2a: verkoop reststrook Wilhelminalaan 9



Bijlage 2b: verkoop reststrook Wilhelminalaan 36

