

Verslag technisch beraad 11 januari 2022

Onderwerp: bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021

Het bestemmingsplan bevat de volgende (plan)ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Boskant 41 - 43 Handel	Ontwikkellocatie	Wijzigen bestemming 'groen' naar 'wonen' t.b.v. gebruik als tuin (zonder uitbreiding bouwvlak).
2.	Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips	Ontwikkellocatie	Bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen t.b.v. herbouw woning
3.	Groeskuilenstraat 83 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 1 woning
4.	Oude Rips ong. De Rips	Ontwikkellocatie	Toevoegen 5 woningen
5.	Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 8 woningen
6.	Sprenkstraat - Hemelstraat ong. De Mortel	Ontwikkellocatie	Herdefiniëren rooilijn bungalow + toevoegen 2 woningen

De planontwikkelingen worden kort toegelicht en de volgende vragen worden behandeld:

1. Boskant 41-43 in Handel:

- Tegen welke prijzen zijn de reststroken verkocht?
Reactie: dat moeten we navragen bij de afdeling grondzaken.
Aanvulling:
 - o op 6 maart 2018 heeft het college van B&W ingestemd met de verkoop van 89m² grond aan de bewoners Boskant 41 voor een bedrag van € 11.125,-;
 - o op 14 september 2020 heeft het college van B&W ingestemd met de verkoop van 89m² grond aan de bewoners Boskant 43 van voor een bedrag van € 11.570, -;Kostenverschil komt door in het verschil in aankoopdata: de verkoop van grond achter Boskant 41 dateert uit 2018 en vloeit voort uit de pilot reststroken. De verkoop van de grond achter Boskant 43 dateert uit 2020 en staat los van de pilot reststroken.
- Welke afspraken zijn er bij de verkoop precies gemaakt?
Reactie: dat moeten we navragen bij de afdeling grondzaken.
Aanvulling:
 - o Koper is op de hoogte dat de strook grond de bestemming "Groen" heeft. Kosten m.b.t. een eventuele wijziging van de bestemming zijn voor rekening koper. De afspraken rond de verkoop van de grond achter Boskant 41 vloeit echter voort uit de pilot reststroken waarbij bepaald is dat de kosten van wijziging bestemming voor rekening gemeente Gemert-Bakel zijn. De strook grond gelegen achter Boskant 43 is een grondverkoop die los staat van de pilot en waarbij tijdens de onderhandeling duidelijk aangegeven is dat de kosten m.b.t. een wijziging van de bestemming voor rekening van de koper zijn.
 - o Koper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op 30 april 2022d e bestemming van de strook grond zijnde "bos" niet gewijzigd is naar bestemming "Wonen". Indien koper op grond van artikel 13 de ontbinding van de overeenkomst wil invoeren dient hij dit binnen 2 werkdagen na 30 april 2022, bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente bekend te maken.
 - o 5.1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale (in)meting, zijn voor rekening van de koper.
 - o De koper betaalt aan verkoper, naast de onder artikel 3 genoemde totale koopsom, de kosten voor de kadastrale (in)meting van het perceel conform de

actuele (dan geldende) tarieven. (<https://zakelijk.kadaster.nl/-/tarieven-per-1-januari-2020>)

- Dit bedrag dient te worden voldaan onder dezelfde voorwaarden als onder artikel 3 vernoemd;
- Is het mogelijk om op de gronden te bouwen?
Reactie: deze gronden worden bestemd als 'Wonen' zonder bouwvlak. Dit betekent dat deze gronden bij de bestaande tuin getrokken kunnen worden met de daarvoor geldende uniforme planregels. Omdat de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken enkel gelden binnen het bouwvlak is het op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk om deze ter plaatse van een tuin te bouwen. De realisatie van een bouwwerken geen gebouw zijnde (o.a. erfafscheiding) is wel mogelijk. Daarnaast zijn er conform het Bor vergunningsvrij ook bouwmogelijkheden. Wat precies de mogelijkheden t.a.v. Boskant 41 en 43 zijn is afhankelijk diverse zaken, zoals de opp. van het perceel, de huidige bebouwing en situering;
- Zijn er in het verleden al meer reststroken aan de Boskant verkocht?
Reactie: dat moeten we navragen bij de afdeling grondzaken.
Aanvulling:
 - de eigenaren van Boskant 31, 41 en 43¹ hebben gekocht;
 - de eigenaren van Boskant 3-9-11-17-21-23-29-33-35-37 hebben een gebruiksovereenkomst getekend en betalen een vergoeding voor gebruik;
- Is het mogelijk dat er in de toekomst nog meer reststroken aan de Boskant worden verkocht?
Reactie: indien er door de bewoners een verzoek wordt ingediend zal het college dat kunnen overwegen;
- Wanneer is het pilotproject verkoop reststroken gestopt en welke overwegingen lagen daaraan ten grondslag? Is de gemeenteraad daarover geïnformeerd?
Reactie: dat moeten we navragen bij de afdeling grondzaken.
Aanvulling: het college heeft op 19 april 2016 de pilot niet verder uit te rollen De raad is middels een RIN geïnformeerd op 20 april 2016
<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/GemertBakel/8b23b2a4-faf2-4c9b-8a19-e524b8c1083c>

2. Burgemeester vd. Wildenberglaan 36 De Rips:

- Kan er ook een bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd?
Reactie: ja bij een hoofdgebouw is het gebruikelijk dat ook de realisatie van een bijbehorend bouwwerk is toegestaan. Hierbij zijn onze uniforme planregels toegepast: waarbij het totale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken afhankelijk is van de typologie van de woning (vrijstaand, aaneen gebouwd etc.) en de omvang van het perceel. Omdat het perceel groter is dan 1.000m² kan er vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 100m² worden gerealiseerd;
- Wat is er gedaan met het verzoek uit de omgevingsdialoog om het bijbehorend bouwwerk te verlagen?
Reactie: er is door middel van de omgevingsdialoog gesproken over de mogelijke hoogte en de kapvorm van het bijgebouw. Er is uiteindelijk gekozen om niet af te wijken van de uniforme planregels in het stedelijk gebied. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande regels. Hoe het bijgebouw uitgevoerd gaat worden en op welke plek dit gebouw komt te staan is nog niet volledig duidelijk.

¹. In 2020 heeft de nieuwe eigenaar van Boskant 43 aangegeven dat hij de strook grond die bij de vorige eigenaar in gebruik was wil aankopen. Hierover zijn gesprekken gevoerd en in 2021 is hiervoor een overeenkomst getekend. Er is een voorbehoud opgenomen dat de kopende partij kan ontbinden indien de bestemming in 2022 niet gewijzigd wordt. De grond is dus juridisch nog niet geleverd, er is wel een door beide partijen getekende koopovereenkomst aanwezig.

3. Groeskuilenstraat 83 Gemert:

- Is er sprake van een vrijstaande woning?
Reactie: ja;
- Hoe wordt het perceel omsloten?
Reactie: via de oostzijde van het perceel;
- Wordt het perceel ook niet ontsloten via de overkluizing in het verlengde van het Laarveld?
Reactie: deze overkluizing, die t.b.v. de woning op het driehoekige perceel aan de Groeskuilenstraat ong. in Gemert, wordt in het verlengde van het Nieuwveld gerealiseerd en sluit niet aan op deze planontwikkeling.

4. Oude Rips ong. De Rips:

- Hoeveel woningen komen er totaal?
Reactie: totaal 5 woningen, waarvan 2 woningen ontsloten worden aan de weg de Oude Rips en 3 woningen aan een nieuw te realiseren ontsluiting uitkomende op de weg van Stichting Brabants Landschap;
- Heeft Stichting Brabants Landschap daarmee ingestemd?
Reactie: ja;
- Is de bestaande weg/ pad verhard?
Reactie: nee het betreft half verharding;
- Zijn de bezwaarmakers akkoord met de beantwoording van de zienswijze?
Reactie: ambtelijk hebben wij een reactie op de zienswijze voorbereid. Het is echter aan de gemeenteraad om daar op een besluit over te nemen. Pas daarna worden de bezwaarmakers daarover geïnformeerd. In overleg met de initiatiefnemer is voorgesteld om tegemoet te komen aan het verzoek om de hoogte van het bijbehoren bouwwerk te verlagen maar niet aan het niet planten van bomen. Binnen de huidige regelgeving is dit namelijk ook mogelijk;
- Wat als de bezwaarmakers het niet eens zijn met de beantwoording van de zienswijze?
Reactie: dan kan men beroep indienen bij de Raad van State;
- Levert de aanduiding IHCS geen problemen op met het beoogde gebruik van het vliegveld?
Reactie: nee, de IHCS legt beperkingen op in hoogte. Dit vormt geen belemmering.

5. Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert:

- Het parkeren zou plaatsvinden op de huidige parkeerplaats nabij Fitland. Deze parkeerplaats is toch openbaar?
Reactie: in de koopovereenkomst van 2014 is overeengekomen dat bij iedere woning 1 parkeerplaats op het eigen terrein gerealiseerd moet worden en 1 parkeerplaats op parkeerplaats nabij Fitland. Deze afspraak wordt nagekomen;
- Zijn er (vanuit de woonvisie) voorwaarden gesteld t.a.v. betaalbare koop?
Reactie: nee, ten tijde van ondertekening van de overeenkomst (2014) was dit nog niet aan de orde.

6. Hemelstraat – Sprekstraat ong. De Mortel

Geen vragen.

Nieuwe Aerius-berekening:

T.b.v. het onderliggende bestemmingsplan heeft de Odzob een totaal berekening opgesteld t.a.v. de depositie stikstof. Hieruit is geen bleken dat er 'geen significant negatieve effecten worden veroorzaakt door de cumulatie van de planeffecten a.g.v. het onderliggende bestemmingsplan'. Deze berekening is eerder aan de planstukken toegevoegd.

Op 20 januari 2022 is de nieuwste versie van het rekenprogramma Aerius² waarmee de depositie van stikstof kan worden berekend beschikbaar³. O.b.v. artikel 2.1. lid 2 van de Regeling natuurbescherming dient de nieuwste rekenmethode direct worden toegepast. De belangrijkste wijzigingen zijn dat:

- voor alle typen emissiebronnen een afstandsgrens van 25 kilometer wordt ingebouwd: voor woningbouw, landbouw en industrie/energie golden vooralsnog geen afstandsgrenzen terwijl voor infrastructurele projecten rekening gehouden moest worden met de stikstofdepositie tot 5 kilometer van de weg. Het kabinet heeft echter besloten dat een vaste afstandsgrens voor alle emissiebronnen leidt tot meer duidelijkheid en een gelijkwaardige behandeling van vergunningaanvragen;
- de stikstofbijdrage van mobiele werktuigen⁴ wordt aangepast naar nieuwe inzichten: een gebruiker kan vanaf nu o.a. een categorie definiëren en waarden voor brandstoftype, vermogen, belasting, efficiency en de NOX emissiefactor invoeren.

Omdat o.b.v. artikel 2.1. lid 2 van de Regeling natuurbescherming de nieuwste rekenmethode echter direct dient worden toegepast hebben we de Odzob verzocht om een nieuwe totaal berekening op te stellen. De resultaten hiervan zullen zo snel mogelijk bij de griffie worden aangeleverd om toe te voegen aan de besluitvormingsstukken voor de gemeenteraad.

². Met deze rekentool is het voor bepaalde projecten mogelijk om onderbouwd de procedure door te zetten mits de belasting op een natuurgebied niet significant toeneemt (zie hiervoor de RIN van 15 oktober 2019).

³. Volgens eerdere berichtgevingen zou de nieuwste versie van de rekentool vanaf 13 januari 2022 beschikbaar zijn dit blijkt echter niet het geval.

⁴. Mobiele werktuigen zijn voertuigen die in beginsel geen gebruikmaken van de openbare weg en bijvoorbeeld worden ingezet in de landbouw of bij bouwprojecten. Voorbeelden van mobiele werktuigen zijn graafmachines, bulldozers en tractoren.

Bijlage:






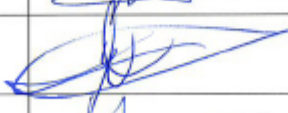
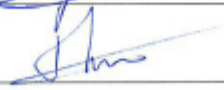
Presentielijst technisch beraad 11 januari 2022

Onderwerpen:

1. bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021;

Commissievergadering: 26 januari 2022

Raadsvergadering: 17 februari 2022

Naam	Partij	Handtekening
Jan v. Holkenburg	D.P.	
Frans Francisse	D 66	
Ed Pauw	VVD	
Dora Kerkhofs	SGP	
Marius Vos	SGP	
Theo Hoefnagel	lokale Realisten	
Tom Vogels	Fr Vogels	
W. Meulenmeesters	CDA	
Toos vd Hurk	CDA	
Anita Smits- Overbeek	CDA	