

Feitenrelaas inzake pogingen tot ontwikkeling Deel Zuid Gemert (middelste perceel)

Ondergetekenden:

Anita Kuijpers – van Rooij (namens eigenaren)

Paul Kuijpers (initiatiefnemer principeverzoek d.d. 04-03-2022)

Ter attentie van:

Commissie Ruimte en Mobiliteit Gemeente Gemert-Bakel

(Commissievergadering 15-02-2023)

+++++

Tussen maart 2008 en maart 2020:

Door BL Huisvesting is in deze jaren meermaals getracht het perceel te ontwikkelen. Deze initiatiefplannen zijn door de gemeente afgewezen.

Najaar van 2020:

Door firma de Loreijn is een plan voorgelegd aan de gemeente om een seniorenproject te ontwikkelen op het perceel. Afwijzing door gemeente met als argumentatie dat de locatie daarvoor niet geschikt is.

November 2021 tot februari 2022:

Vorbereiding initiatiefplan voor de bouw van 12 woningen. Afstemming met de gemeente (contactpersoon dhr. Thomassen) verloopt positief. Het uiteindelijke plan wordt positief en indienwaardig bevonden.

4 maart 2022:

Principeverzoek ingediend. Zie bijlagen ter informatie.

8 april 2022:

Gesprek tussen initiatiefnemers en gemeente (dhr. Niezen en dhr. Emonds): principeverzoek wordt afgewezen. Argumentatie: type huizen niet in overeenstemming met eisen provincie én de gemeente heeft capaciteitsprobleem, men kan het aantal bouwplannen niet aan. Daarom is een prioritering vastgesteld, waardoor dit plan op korte en waarschijnlijk ook middellange termijn kansloos is.

18 oktober 2022:

Ontwerp bestemmingsplan Deel-Zuid ligt ter inzage. Type huizen en onderbouwing westelijk en oostelijk perceel komt overeen met bovengenoemd initiatiefplan voor het middelste perceel.

26 oktober 2022:

Telefoongesprek initiatiefnemer met Henk Niezen om toelichting te vragen / afspraak te maken om de onduidelijke procesgang te bespreken.

24 november 2022:

Gesprek van ondergetekenden met dhr. Van de Oetelaar en dhr. Emonds.

Samenvatting van besproken punten:

1. Procesgang en besluitvorming, deze worden door ondergetekenden zowel recent als over een langjarige periode als onduidelijk en niet transparant ervaren. Zij uiten hun ongenoegen

hierover. Gemeente geeft aan dat er een nieuwe werkwijze en prioritering is gaan gelden n.a.v. aanstelling 'woningbouwversnellers'; deze ontwikkeling heeft ongelukkig gekruist met het principeverzoek, initiatiefnemer heeft 'qua timing gezien pech gehad'. Erkend wordt dat de begeleiding en communicatie vanuit de gemeente niet goed heeft gefunctioneerd.

2. Samenvoeging plannen Deel Zuid (percelen west en oost). Gemeente licht toe dat deze samenvoeging heeft plaatsgevonden op aansturing vanuit de provincie. Ondergetekenden betogen dat het juist logisch was geweest om dan direct alle drie percelen in één plan te ontwikkelen, of dat versneld alsnog te doen. Dit zou ineens tot congruente ontwikkeling van het gebied leiden én het zorgt voor efficiëntere inzet van capaciteit bij de gemeente. Aangegeven wordt dat de gemeente dit niet wenst te doen, en het bestaande traject van de percelen oost en west wil voortzetten.
3. Mogelijkheden richting de toekomst. Er worden twee richtingen geschetst: 1) deelnemen aan te organiseren prioriteringsrondes door de gemeente en 2) aanhaken bij de visie- / planontwikkeling van het WVG-gebied in Gemert-noord.

Naar aanleiding van punt 3 heeft initiatiefnemer gedurende laatste periode meermaals contact gehad met de projectleider van het WVG-gebied (dhr. Kern) en zal aanhaken bij de visie- en planvorming.

Tot slot komt aan de orde dat er vanuit de gemeente nooit een formele reactie is geweest op het principeverzoek. Dhr. Emonds geeft aan dat in het gesprek destijds (8 april 2022) is aangegeven dat afgesproken is om het principeverzoek niet in behandeling genomen zou worden, om hiermee de legeskosten voor initiatiefnemer te besparen.

24 januari 2023:

Telefoongesprek initiatiefnemer met dhr. Van den Oetelaar. Initiatiefnemer heeft kennis genomen van de zienswijze van de provincie en informeert of de positie van de gemeente naar aanleiding hiervan wijzigt. Initiatiefnemer staat klaar om (versneld) tot één plan voor Deel Zuid te komen met betrokken partijen.

Feedback dhr. Van den Oetelaar:

- Gemeente gaat niet in op aanbod
- Men wenst het bestaande plan door te zetten
- Er is een 'Visie Deel Zuid Gemert' opgesteld, die dient om tegemoet te komen aan de wensen van de provincie