

Verslag technisch beraad (tb): 2 april 2024

Aanwezige raadsleden: M. Vos (Sociaal Gemert-Bakel), J. Vroomans (Politiek op Inhoud), S. van Kollenburg (Dorpspartij), W. van Hoof (VVD), T. van Rooij (VVD) en A. Smits (CDA).

Onderdeel 1: Bestemmingsplan en exploitatieplan 'Doonheide Boekelseweg, 1e partiële herziening'

Aanwezige ambtenaren: P. v.d. Oetelaar (projectleider), M. Emonds (planeconoom) en M. van Berlo (adviseur ruimtelijke initiatieven).

- Korte presentatie door P. van den Oetelaar;
- Laatste stand van zaken t.a.v. de verkoop: fase 1 bestaande uit 132 woningen is volledig verkocht en al deels opgeleverd. Fase 2 is verkocht en in aanbouw, de fase aan de zijde van de Volkstuinen start binnenkort met de bouw. Fase 3 is vorige week in verkoop gegaan en alles is in optie weg.

Vragen door raadsleden:

- *Wijzigt het aantal sociale huurwoningen?* Ja het aantal sociale huurwoningen neemt met een aantal van 10 woningen toe ten koste van het aantal middenhuur woningen. Dit heeft te maken met de verkoop van woningen door de projectontwikkelaar aan Goed Wonen;
- *Wijzigen het aantal van de andere woningtypen niet?* Jawel, de woningen die oorspronkelijk als sociale koopwoningen zouden moeten worden verkocht (momenteel maximaal € 230.000) zijn één prijsklasse omhoog geplaatst. Het gaat hier om 22 sociale koopwoningen die nu dus als lage middeldure koopwoningen verkocht mogen worden met een maximale prijs van € 275.000. Dit heeft ermee te maken dat het gezien de huidige marktomstandigheden (met name de hoge bouwkosten) niet mogelijk blijkt om woningen te realiseren in het sociale koopsegment;
- *In welke fase zaten deze sociale koopwoningen?* In fase 1 zaten 10 sociale koopwoningen, in fase 2 zat één sociale koopwoning, in fase 3 zaten acht sociale koopwoningen en in fase 4 drie sociale koopwoningen;
- *Eerder is aangegeven dat de woningen in fase 1 en fase 2 reeds verkocht zijn. Zijn de sociale koopwoningen in deze fasen nog wel als sociale koopwoningen verkocht, of is hier vooruitgelopen op dit aangepaste bestemmingsplan en exploitatieplan? En als dit laatste het geval is, had de raad hier dan niet over geïnformeerd moeten worden?*

<Deze vraag kon tijdens het technisch beraad niet direct beantwoord worden. Een en ander is uitgezocht en onderstaand treft u het antwoord op deze vraag aan>

De 10 sociale koopwoningen uit fase 1 zijn door de projectontwikkelaar niet in verkoop gegaan op het moment dat de overige woningen uit deze fase in verkoop gingen. Reden hiervoor was dat de prijsgrens voor deze woningen te laag was om ze voor dit bedrag te kunnen realiseren. Naast dit voorbeeld, kreeg de gemeente in de eerste helft van 2023 van meerdere ontwikkelaars signalen dat het bouwen van sociale koopwoningen gezien de hoge bouwkosten niet meer reëel was en dat hierdoor bouwplannen stil dreigden te komen liggen. De raad is hierover geïnformeerd middels een RIN op 29 maart 2023. Om die reden heeft het college besloten om voor alle lopende en nieuwe projecten de prijsgrens voor de categorie sociale koop één niveau op te tillen naar lage middeldure koop (van € 230.000 naar € 275.000, prijspeil 2024). Hiervoor zijn met een aantal projectontwikkelaars addenda gesloten. In de RIN d.d. 11 oktober 2023 is de raad geïnformeerd over het feit dat we daar waar noodzakelijk aanvullende afspraken maken met ontwikkelende partijen om stagnatie van lopende woningbouwprojecten te voorkomen. Het addendum met Keizersberg Vastgoed voor Doonheide II is in mei 2023 door Keizersberg Vastgoed ondertekend.

Pas in december 2023 heeft het college formeel besloten om in te stemmen met het addendum, gelijktijdig met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan Doonheide II, 1^e herziening. Gezien de urgentie en de wens om de woningbouwontwikkelingen in Doonheide II niet te vertragen, heeft het college aangegeven dat de projectontwikkelaar op basis van het door haar getekende addendum vooruitlopend op de ondertekening door de gemeente de sociale koopwoningen mocht gaan verkopen voor het hogere bedrag van € 275.000 (€ 265.000 prijspeil, 2023). Om die reden zijn de 10 sociale koopwoningen uit fase 1 eind mei 2023 alsnog te koop aangeboden door de projectontwikkelaar voor een bedrag van € 265.000. De raad is hier op dat moment niet expliciet over geïnformeerd. Het was beter geweest als dat wel gebeurd was.

Onderdeel 2: Bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023’

Aanwezige ambtenaren: E. v.d. Kerkhof (adviseur ruimtelijke initiatieven), C. v.d. Langenberg (adviseur ruimtelijke initiatieven) en M. van Berlo (adviseur ruimtelijke initiatieven).

Vragen raadsleden

- *Wat voor type woning wordt er aan de Dribbelheidseweg 4 Gemert mogelijk gemaakt? Een seniorenwoning met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3m en 7m;*
- *Haveltweg ong. Handel:*
 - o *Hebben de indieners van de zienswijze niet gelijk dat als gevolg van de beoogde herbegrenzing van de lov¹ naar het ‘Stedelijk gebied’ een woningbouwontwikkeling ten oosten Haveltweg ong. in Handel (= de ontwikkellocatie) wordt geblokkeerd? We hebben geen gebiedsvisie en toch wordt er nu een harde grens gesteld. De bezwaarmakers hebben daarop geageerd denk ik, omdat er een kader is gesteld dat er eerder niet was. T.b.v. de onderliggende woningbouwontwikkeling is bij de GS van de provincie Noord-Brabant om een herbegrenzing van ‘Stedelijk afweegbaar’ naar ‘Stedelijk gebied’ gevraagd. Daarvoor heeft de provincie om een visie ten aanzien van de afronding van het stedelijk gebied van Handel verzocht. Deze visie is door onze stedenbouwkundigen opgesteld (zie **bijlage 1**). De grens van het ‘Stedelijk gebied’ loopt daarbij achter de onderliggende ontwikkeling door. Mogelijk valt de grond waarop de indieners van de zienswijze een woning beogen daarbuiten (in de zienswijze wordt niet aangegeven welk perceel het betreft). Binnen de structuur van het ‘Stedelijk gebied’ is het op basis van de lov mogelijk om ‘zonder meer’ woningen toe te voegen omdat woningen als passend worden gezien binnen deze structuur. Buiten deze structuur is de toevoeging van woningen enkel onder voorwaarden mogelijk zoals door de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel en mits er sprake is van een geschikte locatie voor de ontwikkeling van een woning. De mogelijke herbegrenzing naar ‘Stedelijk gebied’ sluit de realisatie van een woning buiten deze structuur dus niet geheel uit maar er gelden voorwaarden zoals die er voor de herbegrenzing ook al golden;*
 - o *In de nota van zienswijze wordt in de beantwoording gezegd dat de 5m voor een parkeervlak en een uitrijbreedte van 6m niet relevant is omdat het een inrit is. Volgens mij is dat een andere interpretatie dan die ik ken. Kan je reageren?*
 - Onze ambtenaar: in de nota van zienswijze is de volgende beantwoording opgenomen: ‘De 6 meter waar in de zienswijze naar gerefereerd wordt is een vereiste uit de ‘Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017’ m.b.t. een ‘parkeerweg’. Een inrit is

1. Interim omgevingsvisie Noord-Brabant.

echter geen 'parkeeweg' waardoor een vrije ruimte van 6 meter geen vereiste betreft. Een parkeeweg is de rijbaan op een parkeerterrein tussen parkeerplaatsen en heeft een keerfunctie tussen de parkeerplaatsen van zo'n terrein. Een inrit heeft deze functie niet omdat de parkeerplaatsen daar niet tegenover elkaar maar naast elkaar liggen en gebruikers elkaar niet hinderen';

- Reactie raadslid: verzoek om dat te verduidelijken t.b.v. de commissie;
- Reactie beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer na tb: Er is geen 'vrije' vertaling gebruikt van de nota parkeernormen. De gebruikte vakterminologie is op de enig juiste manier geduïd en toegepast. De term parkeeweg duidt een rijbaan tussen parkeerplaatsen, niet een inrit waarop geparkeerd wordt. Waar in de nota parkeernormen de term parkeeweg wordt gebruikt, is de 'weg c.q. rijbaan' een verharding tussen parkeerplaatsen die tegenover elkaar gelegen zijn. Om deze parkeerplaatsen te verlaten gebruiken, is een ontvangende parkeeweg nodig van 6 meter breedte. Een inrit is echter geen weg maar een ontsluitende verharding waarop opstelplaats is voor voertuigen die achter of naast elkaar geplaatst worden. Hoewel de opstelplaats dezelfde afmetingen heeft als een parkeerplaats, hoeven op een inrit voertuigen zich enkel te passeren. Voor dit passeren, is slechts 4,80 meter noodzakelijk, en 5 meter ruim voldoende. Daarbij komt dat, als dit passeren gebeurt op één punt van de inrit, bijvoorbeeld aan begin of eind, dan kan deze over de rest van de lengte nog smaller zijn;

- Karbeel Gemert:

- *Graag de berekening van de groennorm toelichten: wat is de groennorm, wat is er gehaald, wat is de rest en wordt er betaald?* De groennorm bedraagt $11 \times 75\text{m}^2 = 975\text{m}^2$ dit mag verminderd worden met de opp. aan bebouwing die wordt gesloopt, te weten 800m^2 . Dit resulteert in een opgave van 175m^2 en wordt ingevuld met groene daken. Dit is verankerd in het landschappelijk inpassingsplan (LIP) welke als voorwaardelijke bepaling aan de planregels is gekoppeld. Hieruit blijkt dat een oppervlakte van 348m^2 aan groene daken wordt gerealiseerd wat betekent er 173m^2 'extra' groen wordt gerealiseerd dan o.b.v. het groenbeleid wordt vereist. Aanvulling na tb: in de berekening van het groen (= bijlage 1 bij de planregels en/of bijlage 1 bij de plantoelichting) staat dat de daktuin voor 50% met groen wordt ingevuld. De 9m^2 aan de voorzijde is niet meegerekend omdat deze bij de appartementen in het Prinzenhuis toebehoren: $2+10+23+48+65+67+(267*0,5) = 348,5\text{m}^2$;
- *Er is een zienswijze ingediend dat de gemeentelijke parkeernota niet correct zou zijn toegepast (omdat het gedeelte van de woonfunctie niet gesaldeerd kunnen worden met als gevolg dat er 12.1 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden i.p.v. 4 parkeerplaatsen). Daar wordt uitgebreid antwoord op gegeven in de nota van zienswijzen onder 2.8 onderdeel 1a waarin wordt gesteld dat de indiener gelijk heeft. Dat wordt niet in de nota parkeernormen genoemd, maar wordt toegepast omdat er restcapaciteit is in de openbare ruimte. Ik begrijp dat het zoals in de nota van zienswijzen wordt geschreven niet in de onderbouwing wordt weergegeven en toch wordt het niet aangepast want het geeft geen aanleiding daartoe. Maar als je toch iets met maatwerk doet, is het de vraag of je het toch niet moet verwoorden.*
 - Reactie ambtenaar 1: zoals ik het lees wordt in de beantwoording van de zienswijze niet gezegd dat de indiener gelijk heeft maar wordt getracht weer te geven dat een dergelijke situatie niet exact in de gemeentelijke parkeernota is weergegeven. In deze nota zijn een aantal voorbeelden gegeven maar niet exact deze situatie. Voor de planontwikkeling is echter de parkeerbeleidsnota toegepast;

- Reactie ambtenaar 2: u wilt eigenlijk zeggen, dat de uitwerking maatwerk betreft en dat dit dan in de toelichting bestemmingsplan aangegeven had moeten worden?
- Reactie raadslid: indien het een maatwerkverhaal moet dit worden benoemd;
- *Vraag raadslid: waarom wordt er in de adviesnota/ ROB niet aangegeven dat er wordt afgeweken van de gemeentelijke nota parkeernormen?*
 - Reactie beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer na tb: er wordt niet aangegeven dat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernormen omdat die zijn toegepast. Achter het Karbeel worden, naast het benutten van de restcapaciteit ook nog een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor wordt, zonder maatwerk, voldaan aan de voorziene parkeerbehoefte a.g.v. het plan e.e.a. conform de nota parkeernormen en de mogelijkheid om parkeerruimte af te kopen in het parkeerfonds;
 - Reactie externe adviseur na tb: vanuit het huidige commerciële gebruik is er parkeerdruk in de openbare ruimte. Met deze planontwikkeling wordt de oppervlakte van de bestaande commerciële functie verkleind in combinatie met de toevoeging van een andere functie (= wonen). Door de huidige en nieuwe parkeerdruk tegenover elkaar zetten blijkt dat hierdoor de parkeerdruk toeneemt met 3,28 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd door de herinrichting van het Gelind (dat krijgt dan ook meteen een kwaliteitsimpuls);
- *Is er bij de ontwikkeling aan de St. Antoniusstraat 14 De Mortel rekening gehouden met het plan van de cafetaria?* Nee de cafetaria ligt verder op van de St. Antoniusstraat 14;
- Lodderdijk 24-26 Gemert:
 - *Wat is er met de zienswijze t.a.v. het groen gebeurd?* De parkeerkoffers van de aangrenzende wijk zijn a.g.v. deze ontwikkeling verplaatst binnen dit plangebied. A.g.v. de zienswijze dat hierdoor licht in zijn/ haar woning zou schijnen is met de initiatiefnemer overeengekomen om de parkeerkoffers elders te realiseren;
 - *Zou het niet goed zijn om voor deze ontwikkeling een heldere inrichtingstekening t.b.v. de raadsvergadering te overleggen nu deze worden verplaatst als gevolg van een zienswijze?* De parkeerbehoefte is lastig in te tekenen zolang de woningen nog niet exact zijn gesitueerd en het straatprofiel nog niet duidelijk is. In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is het moment van het indienen van de inrichtingstekening verankerd. Daarnaast is de realisatie van het aantal parkeerplaatsen als voorwaardelijke bepaling verankerd in de planegels;
 - *In de tekening van de Lodderdijk 24-26 in Gemert is kruidenrijk grasland ingetekend. Blijft dit kruidenrijk grasland?* Ja, het is een bolle akker met kruidenrijk grasland. Dit is verankerd in het landschappelijk inpassingsplan;
- *Waarom is er bij de ontwikkeling van de Renseweg 31 De Mortel gerekend met een groennorm van 3 x 75m²?* De ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van 2 woningen en een boerderijsplitsing (dit laatste als gevolg van een actualisatie o.b.v. 1e fase omgevingsvergunning);
- *Blijft de woning aan de Wolfsboscheweg 11 Gemert een bedrijfswoning?* Ja, dat blijft een bedrijfswoning.

Onderdeel 3: Herstelbesluit bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'

Aanwezige ambtenaren: F. Branten (juridisch adviseur) en H. Niezen (adviseur ruimtelijke initiatieven)

Vragen raadsleden

- *De gegeven presentatie wordt nog nagestuurd;*
- *<Vrijtijdseconomie> wordt vervangen door <Recreatiebedrijf met uitzondering van het exploiteren van een kampeerterrein, camping en recreatiepark>. ("grote" ruimtelijke inpakt).*

Waarom deze omschrijving? Als alleen kampeerterrein, camping en recreatiepark wordt genoemd, wat gebeurt er dan als een bijvoorbeeld een groepsaccommodatie of bed and breakfast wordt aangevraagd?

Kun je niet beter "nachtverblijf" uitsluiten?

We nemen in overweging om de omschrijving nog concreter/duidelijker te maken. Daarbij maken we een afweging in het kader van "grote" ruimtelijke gevolgen;

- *Wanneer wordt de uitspraak van de Raad van State verwacht op de beroepen?*

De Raad van State wacht nu met de behandeling totdat dit 6.19 Awb herstelbesluit is genomen;

- *Artikel 25.6.2: Van de bevoegdheid genoemd in artikel 25.6.1 kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de activiteit een meerwaarde heeft voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp', d.d. 13-04-2023, of diens opvolger;*

- *Wat wordt bedoeld met de term 'veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit'? Dit is weinig concreet en voor meerdere uitleg vatbaar.*

Dit zal moeten blijken uit de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'. Deze term is overigens nu ook niet aangepast. De tekst staat al in het vastgestelde bestemmingsplan en meerwaardeplan.

Bijlage 1

Herbegrenzing stedelijke gebieden Handel

n.a.v. ontwikkeling aan de Haveltweg ong.

Haveltweg e.o. (ruimer perspectief)

Het betreffende perceel (Haveltweg ong.), waarop de ontwikkeling betrekking heeft, is gelegen aan de oostelijke rand van Handel net buiten het in de provinciale verordening aangedulde 'stedelijk gebied' en valt binnen het bestemmingsplan 'stedelijke gebieden Handel, Eisendorp en De Mortel'.

In dit bestemmingsplan voor Haveltweg ong. richten we ons in principe alleen op deze beoogde ontwikkeling aan de Haveltweg.

Echter een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied (in de provinciale verordening aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar') ter plaatse van dit perceel en de directe omgeving zou gezien de dorpsvisie, bestaande situatie en huidige ontwikkelingen een passende nieuwe ruimtelijk definitie zijn.

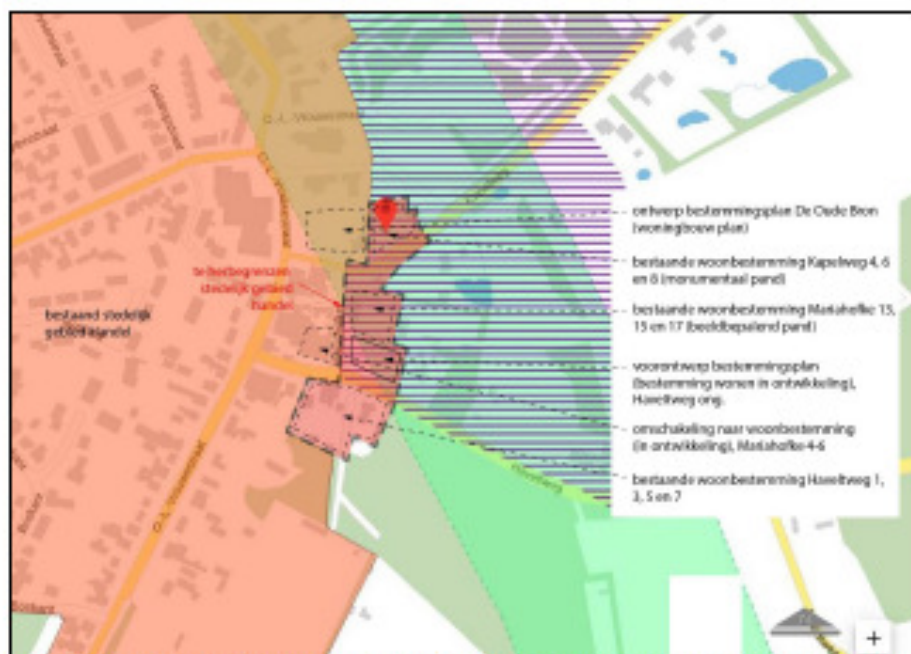
Het (bosrijke) landelijk gebied grenzend direct tegen het stedelijk gebied (dorpskern) als harde overgang, is kenmerkend voor handel.

(Zie voor voorstel van de herbegrenzing de toelichtende kaart verderop in dit document.)

Bestaande woonbestemmingen (Kapelweg 4,6 en 8; Mariahofke 13,15 en 17; Mariahofke 1, 3, 5 en 7 en Haveltweg 3) die nu volgens de verordening gelegen zijn binnen 'verstedelijking afweegbaar' gaan ruimtelijk op in stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkeling (Haveltweg ong., gelegen tussen deze bestaande ontwikkelingen) wordt op basis van de daaraan ruimtelijk gestelde voorwaarden eenheid met deze 3 aangrenzende (stedelijke) woonbestemmingen. De nieuwe stedelijke contour zorgt bij herbegrenzing voor een ruimtelijk sterk beleefbare grens passend bij de kenmerkende harde overgang van stedelijk naar landelijk gebied; de overgang van stedelijke bebouwing naar lintbebouwing van het landelijk gebied.

In de toekomst kunnen, met deze aangepaste herbegrenzing van stedelijk gebied in combinatie met de aanwezige dorpsvisie van Handel, eventuele nieuwe bouwinitiatieven dan ook op een heldere manier en met behoud/ versterking van de ruimtelijke kwaliteiten worden afgewogen; De dorpsvisie beschrijft behoud/ versterking van de harde grens stedelijk – landelijk, waarbij het landelijk gebied beleefbaar is en blijft vanuit de dorpskern.

Behoud van deze harde grens is met een herbegrenzing ruimtelijk duidelijk afgekadert, eventuele nieuwe bouwinitiatieven zijn dan uitsluitend nog mogelijk direct aan de linten (binnen de kernrand) Haveltweg en Kapelweg. Daar resteren er dan nog slechts zeer beperkte mogelijkheden voor bouwinitiatieven die passen binnen beleid, de visie en ruimtelijke karakteristiek.



Voorstel te her begrenzen stedelijk gebied, Handel. Kaart is geprojecteerd op de provinciale IOV kaart. In rood (met onderbroken contourlijn) het vanuit de beschreven visie toe te voegen (te her begrenzen) 'stedelijk gebied'.

Planlocatie Havelweg ong. (positionering bebouwing)



Plankaart ontwikkeling Havelweg ong. conform ruimtelijke onderbouwing Initiatiefnemers o.b.v. voorwaarden gesteld door gemeente Gemert-Bakel.

Vanuit ruimtelijk perspectief en aansluiting bij bestaand stedelijk gebied (bebouwing kern Handel) is als voorwaarde bij de voorstelbaarheid van ontwikkeling op betreffend perceel dan ook gesteld dat de hoofdbebouwing duidelijk georiënteerd en gepositioneerd wordt aan het

Marlahofke en dat de tweede woning als bijgebouw wordt gepositioneerd bij het hoofdgebouw. Ontsluiting van beide percelen dient plaats te vinden via het Marlahofke (zoals aangrenzende beeldbepalend pand Marlahofke 13, 15 en 17). Door de tweede woning ('bijgebouw' bij hoofdbebouwing) geen ruimtelijke relatie aan te laten gaan met de Havelweg (geen voorgevel parallel aan de Havelweg, positie op het midden van het perceel) en de landschappelijke inpassing van het perceel met name te situeren aan de zuidzijde en oostzijde blijft het groene beeld van het lint Havelweg als harde grens met stedelijk gebied behouden en versterkt.