

Verslag individueel gesprek wethouder van Extel-van Katwijk (portefeuillehouder) <i>(ten behoeve van vastleggen toezegging(en) / afspraak(en))</i>	
Zaaknummer: 27129-2017	
Datum gesprek : 07 dec. 2017	Paraaf portefeuillehouder: 
Datum verzending : 	Advies: Verslag ter kennisneming naar het college na verzending
Onderwerp: woningbouw Vicaris van der Asdonckstraat – St. Annastraat	
Aanwezig:  (Fitland Groep),  (GAP2) en  (GAP2). Aanwezig namens de gemeente: dhr. A. van de Voort (Adjunct-directeur), wethouder A. van Extel - van Katwijk en mevr. M. van Berlo.	
CC: 1. (aanwezige) Direct belanghebbende: -. 2. Manager betreffende team: dhr. W. Willems.	
Kort verslag: <u>Voorafgaand</u> Door de gemeente is in mei 2017 een QuickScan uitgevoerd naar: de mogelijkheid om ter plaatse van het huidige terrein van de Fitland Groep, aan de Vicaris van der Asdonckstraat in Gemert, 39 woningen te realiseren. De kansen, belemmeringen en overige aandachtspunten die uit deze QuickScan naar voren zijn gekomen, zijn vastgelegd in een memo. <u>Gesprek</u> Het overleg wordt gestart met een voorstelrondje.  geeft aan dat De Fitland Groep inmiddels verder is met haar planontwikkeling. Voor het beoogde woningbouwproject zou men graag het aangrenzende terrein van de gemeente, op de hoek van de Vicaris van der Asdonckstraat - St. Annastraat, betrekken. Concreet is de vraag: <i>of de gemeente bereid is om haar eigendom in te brengen in de planontwikkeling?</i> De vorm waarin kan nader worden overlegd. Dhr. Van de Voort geeft aan dat dit een afweging betreft die in eerste instantie met het gehele college besproken zal moeten worden. Hij zegt toe het verzoek voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders. Om inzicht te krijgen in het standpunt van de gemeente worden de belangrijkste resultaten van bovengenoemde memo kort besproken: 1. Woningbouw: in tegenstelling tot de conclusie in de memo, biedt het gemeentelijk woningbouwprogramma momenteel echter <u>geen</u> ruimte meer om 39 of meer nieuwe woningen toe te voegen. De wethouder geeft aan dat momenteel onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn om toch nog extra woningen te kunnen realiseren; 2. Bodem/ grondwater: i.v.m. 'ernstige bodemverontreiniging' verdient het de voorkeur om zo min mogelijk grondwater te onttrekken. Indien er door de nieuwbouw bronnering plaatsvindt wordt de verontreiniging verplaatst. In dat geval wordt een saneringsplan vereist; 3. Kabels en leidingen: a. in het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt een rioolbuis. Om de beoogde woningen aan de St.- Annastraat te kunnen realiseren moet de rioolbuis worden verlegd; b. de lozingsconstructie van zwembadwater ligt onder de beoogde woningen. Het omleggen	

ervan is kostbaar;

4. Milieu:

- a. industrielawaai/ bedrijven en milieuzonering: het sportcomplex Fitland valt in de categorie 'sportscholen, gymnastiekzalen'. Hiervoor geldt dat in eerste een afstand van 20m tot aan de (nieuwe) woningen moet worden aangehouden. Omdat deze afstand wordt overschreden dient met een akoestisch onderzoek te worden onderbouwd dat aan de gestelde geluidseisen wordt voldaan;
- b. wegverkeerslawaa: het plan ligt binnen het invloedsgebied van de St.- Annastraat. Om de geluidsbelasting te bepalen dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd;

5. Stedenbouw en beeldkwaliteit:

- a. indien men het bestaande gebouw gaat aanhelen zal dit op een zorgvuldige wijze moeten gebeuren i.v.m. de beeldkwaliteit van de buurt;
- b. de St.- Annastraat/ Lodderdijk betreft een historische structuur waar niet eerder lintbebouwing is gerealiseerd. Er dient nader te worden onderzocht of bebouwing hier wenselijk is;
- c. in het stedenbouwkundig ontwerp zal o.a. aandacht worden gevraagd voor de oude beekloop De Rips;

6. Groen:

- a. binnen het plan dient voldoende openbaar groen te worden gerealiseerd. De huidige gemeentelijke groennorm bedraagt 75m² openbaar groen per woning. Indien dit niet haalbaar is zijn alternatieven, zoals groene daken en verticaal- en/ of hoogwaardig groen, in overleg bespreekbaar. Is dit ook niet mogelijk dan kan een financiële storting in het gemeentelijke groenfonds een optie zijn. [REDACTED] geeft aan dat GAP2 bekend is met alternatief groen.
- b. het bestaand waardevol groen (o.a. houtsingels en boomgroepen) dient te worden behouden;

7. Parkeren: er dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen o.b.v. de geldende gemeentelijke parkeernota. De norm voor vrijstaande koopwoningen buiten het centrumgebied bedraagt 2,2 parkeerplaatsen per woning;

8. Water: het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt lager dan de omgeving met als gevolg een grote toevloeiing van water uit de hele omgeving. Er dient daarom een goede oplossing te worden overlegd om overlast in de omgeving te voorkomen.

9. Archeologie: op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afgesproken wordt dat de gehele memo wordt opgestuurd incl. enkele gemeentelijke beleidsstukken.

Door [REDACTED] wordt gevraagd welke ruimtelijke procedure gevoerd moet worden. De gemeente geeft aan dat een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk is. Bij een herziening van het bestemmingsplan werkt de gemeente met een halfjaarlijkse planning. Omdat het opstarten van een ruimtelijke procedure een bevoegdheid van het college betreft, dient door de initiatiefnemer een verzoek aan het college te worden ingediend samen met een stedenbouwkundig vlekkenplan, een projectplanning en een korte plantoelichting. Indien door het college word ingestemd met het verzoek, kan de procedure worden opgestart met het tekenen van een intentie-overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Ten slotte geeft de wethouder aan dat: bij het voorontwerp van het bestemmingsplan van de initiatiefnemer verwacht wordt dat door hen een informatie bijeenkomst wordt georganiseerd waarbij alle eigenaren en belangstellende uit de omgevingen over het plan worden geïnformeerd. Hiervoor heeft de gemeente de notitie 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' opgesteld.

Actiepunten:

Door de gemeente wordt:

- onderzocht of intern de bereidheid bestaat om grond op de hoek van de Vicaris van der Asdonckstraat - St. Annastraat te verkopen t.b.v. de realisatie van woningen;
- de volgende informatie opgestuurd:
 - o Memo aandachtspunten planontwikkeling Vicaris van der Asdonckstraat (mei 2017);
 - o Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017;
 - o Groenambitie & Kaders Bomenbeleid;
 - o Globale planning halfjaarlijkse herziening BP-en;
 - o Koersdocument Duurzaam GB van strategie naar uitvoering zoals voor 14 dec. 2017 geagendeerd voor de gemeenteraad;
 - o Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog.

Door de initiatiefnemer wordt indien gewenst een verzoek aan het college ingediend samen met een stedenbouwkundig vlekkenplan, een projectplanning en een korte plantoelichting.

Toezeggingen:

Door de gemeente wordt:

- onderzocht of intern de bereidheid bestaat om grond op de hoek van de Vicaris van der Asdonckstraat - St. Annastraat te verkopen t.b.v. de realisatie van woningen;
- de volgende informatie opgestuurd:
 - o Memo aandachtspunten planontwikkeling Vicaris van der Asdonckstraat (mei 2017);
 - o Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017;
 - o Groenambitie & Kaders Bomenbeleid;
 - o Globale planning halfjaarlijkse herziening BP-en;
 - o Koersdocument Duurzaam GB van strategie naar uitvoering zoals voor 14 dec. 2017 geagendeerd voor de gemeenteraad;
 - o Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog.

- Communicatie verloopt via [REDACTED]
Door de initiatiefnemer wordt indien gewenst een verzoek aan het college ingediend samen met een stedenbouwkundig vlekkenplan, een projectplanning en een korte plantoelichting.

Vrijwaringsbepaling

Aan het gehouden gesprek en aan bovenstaand verslag kunnen niet rechtstreeks rechten worden ontleend, tenzij dat uitdrukkelijk is bepaald onder het kopje "toezeggingen".

De eventueel gemaakte afspraken dienen nog ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het bevoegde bestuursorgaan. In dit geval is dat:

- ☐ Raad¹
- ☐ College van burgemeester en wethouders¹
- ☐ Burgemeester¹

¹ S.v.p. aankruisen wat van toepassing is

Bijlagen:

1. Memo aandachtspunten planontwikkeling Vicaris van der Asdonckstraat (mei 2017);
2. Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017;
3. Groenambitie & Kaders Bomenbeleid;
4. Globale planning halfjaarlijkse herziening BP-en;
5. Gemeentelijk beleid t.a.v. Duurzaamheid;
6. Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog.