

Gespreksverslag

Onderwerp : Initiatiefplan Gasthuisstraat 125/127

Datum : 8 maart 2019

Aanwezig : Namens het college van B&W: wethouder G. Bruijniks, de heer M. Prins (medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling), de heer L. Peeters (medewerker handhaving)
: Namens Proudly Present BV: de heer L. Pullens en de heer V. Van Heesch
: Namens de omwonenden:
De heer K. den Teuling, de heer W. Hauwé, de heer en mevrouw Van Wanrooij

Het gesprek vangt aan met een kleine terugblik naar het gesprek van 13 december 2018, over de huisvesting arbeidsmigranten Gasthuisstraat 125/127. De status quo is dat nummer 125 op dit moment niet bewoond wordt en op nummer 127 is gematigde huisvesting als in overeenstemming met alle betrokken partijen aanwezig.

Proudly Present B.V. heeft een nieuw schetsplan voor de herontwikkeling van de Prins Hendrikstraat 6. Met het nieuwe plan wordt de Gasthuisstraat 125/127 betrokken in de herontwikkeling.

In de herontwikkeling wordt het perceel van de Gasthuisstraat 125 gebruikt voor het bouwen van twee-onder-één-kapwoningen. Gasthuisstraat 127 blijft in zijn huidige vorm bestaan, enkel de aanbouw aan de achterkant wordt nieuw geplaatst. Voor deze optie is mede gekozen na gesprekken met potentiële kopers van het pand. De architect vindt het ook ruimtelijk wenselijk om nummer 127 voor het straatbeeld, zo passend mogelijk te laten. Dit komt als een verrassing voor de omwonenden. Diens voorstelling was dat nummer 127 gesloopt ging worden ten behoeve van nieuwbouw.

Proudly Present B.V. heeft gekozen voor twee-onder-één-kapwoningen in plaats van appartementen, omdat deze beter passen binnen de lintvisie en de appartementen niet rond rekenen bij aankoop hoekwoning. Ze willen graag zo snel mogelijk starten met de herontwikkeling.

Mevrouw Van Wanrooij maakt zich zorgen over het feit dat er nu vijf tuinen in het plan staan, daar waar er nu een leeg bedrijfspand en kantoor/ woning staat. Ze verwacht geluidsoverlast. Hierbij wordt aangegeven dat het bedrijfspand elk moment bezet kan worden door een bedrijf die op zijn/haar beurt ook geluid mag produceren. Qua wenselijkheid bij een ruimtelijke ontwikkeling zijn tuinen (woonbestemmingen) in een woonwijk preferent aan een bedrijfsbestemming.

Verder heeft mevrouw vragen over haar boom, haar 'groene muur' en enkele bijgebouwen. De status van de bescherming van de boom wordt na het overleg zo spoedig mogelijk gecommuniceerd met de eigenaren (inmiddels is reactie per e-mail verstuurd). Hierbij wordt aangegeven door de ontwikkelaar dat ze graag in gesprek gaan om dit onderling af te stemmen. Daarnaast gaan ze graag met de andere omwonenden in gesprek over 'rest'-meters en een mogelijk verschil tussen het kadaster en de praktijk. De wethouder geeft aan dat dit in de lijn is met de gedachtegang die de nieuwe Omgevingswet met zich mee brengt. Afstemming tussen partijen biedt de voorkeur boven het bewandelen van de juridische wegen. Wel verneemt de gemeente (liefst schriftelijk) de uitkomsten van dit overleg.

Meneer (die aan de overkant woont) vraagt zich af hoe het zit met zijn uitzicht en mogelijke daglichttoetreding. Er is geen wettelijke basis voor een recht op uitzicht. Met daglichttoetreding wordt rekening gehouden in de plannen van de ontwikkelaar. Daarnaast wil de ontwikkelaar een zonnestudie aanleveren waarin ook rekening wordt gehouden met de zonnepanelen van de familie Van Wanrooij.

Ontwikkelaar geeft aan de omwonenden te willen betrekken zodra de initiatieffase in is gegaan, zodat er gecommuniceerd kan worden met elkaar en openstaande vragen beantwoord kunnen worden. Voorkomen dient te worden dat er onderling al conclusies worden getrokken. Wethouder Bruijniks licht daarnaast het verdere proces toe en belicht de mogelijkheden voor omwonenden, zoals inspraak, zienswijze, bezwaar- en beroepmogelijkheden en planschade.

Eerste stap is nu verdere afstemming met omwonenden door middel van een locatiebezoek van de initiatiefnemer. Na terugkoppeling wordt het plan ambtelijk getoetst en voorlegd aan het college. Bij een positief besluit start de bestemmingsplan procedure en staan de door de wethouder genoemde mogelijkheden voor omwonenden open.

De heer L. Peeters geeft aan dat het verzoek om handhaving wordt afgewezen. In die lijn wordt ook het besluit preventieve dwangsom ingetrokken. Belanghebbenden kunnen een besluit verwachten.