

Gespreksverslag technisch beraad 12 juni 2018 onderdeel BP-en april 2018

Aanwezige raadsleden:

Dhr. T. Coopmans, dhr. F. Francissen, dhr. M. Bankers, dhr. W. v.d. Evertuin, dhr. S. van Kollenburg, mev. W. van Zeeland, mevr. A. Smits - Overbeek, mevr. T. v.d. Hurk en dhr. W. Meulenmeester (zie bijlage 1).

Besproken onderwerpen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebied, herziening april 2018

Aanwezig gemeente: Marieke van Berlo

De doorlopen procedure incl. de 5 ontwikkelingen worden ambtelijk kort toegelicht. Er is 1 zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Te weten op de ontwikkeling aan de Raam ongen. in Gemert. De bezwaarmaker heeft aangegeven dat er conform eerdere afspraken géén gestaffelde hoogtebeperking op de verbeelding is opgenomen. Omdat dit een tekenfout betreft, wordt t.b.v. de vaststelling van het bestemmingsplan voorgesteld om alsnog een gestaffelde bouwhoogte op te nemen conform onderstaande verbeelding:



Opmerkingen raadsleden:

- *Waarom wordt er bij 3 plannende groennorm niet gehaald?*

Reactie: de woningbouwontwikkelingen aan de Helmondsestraat, Kerkседriessen en de Oudestraat voldoen niet aan de gemeentelijke groenambitie waarbij per nieuwe woning 75m² openbaar groen gerealiseerd dient te worden. Omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is i.o.m. de afdeling Openbaar Beheer per ontwikkeling gezocht naar maatwerk. In de onderstaande tabel is opgenomen hoeveel openbaar m² groen er wel wordt gerealiseerd:

	Vereist openb. groen per wo. obv. groennorm	Te realiseren openb. groen per wo.	Verbetering	Verankering
Helmondsestraat 48a Bakel	75m ²	0m ²	Wijk bevat bovengemiddeld veel groen, bestaande bebouwing wordt gesloopt	n.v.t.
Kerkседriessen 3 Bakel	75m ²	0m ²	Wijk bevat bovengemiddeld veel groen (4.050m ² i.p.v. 2.000m ²)	n.v.t.
Oudestraat 17-19 Gemert	225m ²	107m ²	82m ² groene daken + 50m ² beschermingszone rondom waardevolle boom + sloop bedrijfsbebouwing incl. verhard voterrein	OVK en inrichtingsplan

Naar verwachting is het nieuwe groenbeleid van de gemeente in het najaar van 2018 gereed.

- *Waarom moet er voor het toevoegen van een woning in het buitengebied een RvR-titel worden aangekocht terwijl er voor het toevoegen van een woning in het binnengebied geen enkele compensatie wordt gevraagd? Bovendien drukken ook de woningen in het binnengebied op het woningbouwcontingent.*

Reactie: o.b.v. de grex-wet kunnen door de gemeente voor het voeren van de ruimtelijke procedure enkel exploitatiekosten in rekening worden gebracht.

In het beleid van de provincie is echter opgenomen dat in het buitengebied in principe géén (burger)woningen mogen worden toegevoegd. Binnen bepaalde structuren van de Verordening ruimte (o.a. gemengd landelijk gebied) is het toevoegen van woningen toegestaan mits een RvR-titel wordt aangekocht en/ of t.b.v. het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een boerderij wordt gesplitst. Binnen de structuur bestaand stedelijk gebied is het o.b.v. de Verordening ruimt rechtstreeks mogelijk om woningen toe te voegen.

Aanvulling: het kavelsplitsing beleid wordt geëvalueerd. De analyse daarvan wordt t.z.t. aan de gemeenteraad voorgelegd.

- *Oudestraat 17-19 in Gemert:*

- o *op het perceel bevond zich eerder een pompstation en een autowerkplaats annex garage. Volgens verricht bodemonderzoek zijn ter plekke verhoogde waarden aangetroffen die niet onverdacht zijn in het kader van de volksgezondheid. Hoe wordt daar mee omgegaan?*

Reactie: voor deze ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat: *“Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bodem verhogingen van zink, minerale olie, PCB's en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater zijn verhogingen van barium en naftaleen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. [...] **dergelijke verhogingen worden vaker aangetroffen en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie**”.*

Aanvulling medewerker bodem gemeente Gemert-Bakel: *“in het verleden bevond zich op de locatie een tankstation (pompstation) met 3 ondergrondse tanks en een pompeiland. Naar de verontreinigingen als gevolg van deze activiteit is in de jaren '90 bodemonderzoek uitgevoerd. De hierbij geconstateerde verontreinigingen zijn in 1997 gesaneerd. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater bij het bodemonderzoek uit 2017 vormen geen belemmering voor het geplande gebruik van de locatie”.*

- o in de planstukken wordt gesproken over een groen dak. Wat wordt hieronder verstaan? Om verwarring te voorkomen zien we graag in de stukken vermeld dat het gaat om een begroeid dak, zoals een sedum dak.

Reactie: akkoord. Het beplantingsplan zal hierop worden aangescherpt.

Bijlage 1: presentielijst

Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 12 juni 2018

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplannen (commissie 13 juni 2018 + raad 5 juli 2018)

Naam	Partij	Handtekening
Wim Meulenmeester	CDA	
Joos vd Hurk	CDA	
Anita Smit overbeet	CDA	
Willeke van Zeeland	CDA	
Stan v. Kollenburg	SP	
Willeke van Zeeland	SP	
M. Bankels	LR	
F. Francissen	LR/DBB	
T. Coopmans	DP	