

Gespreksverslag technisch beraad 11 juni 2019

Aanwezige raadsleden:

Mevr. W. van Zeeland, mevr. T. v.d. Hurk, mevr. A. Smits - Overbeek, dhr. S. van Kollenburg, dhr. R. Faas, dhr. W. v.d. Evertuin, dhr. T. Coopmans, dhr. F. Francissen, dhr. T. Vogels, en dhr. W. Meulenmeester, (zie bijlage 1).

Besproken onderwerpen:

1. BP Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019

Aanwezig gemeente: Peter Sanders (t.b.v. ontwikkeling Groeskuilenstraat ongen. in Gemert) Marieke van Berlo.

Alle deelplannen ambtelijk kort toegelicht. In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend gericht. Deze zijn allemaal gericht op de ontwikkeling aan de Groeskuilenstraat ongen. in Gemert.

○ Churchill-laan 7 in Gemert:

- Vraag: is hiervoor recent een vergunning verleend voor een zwembad?
Antwoord: ja, inderdaad. Bij de aanvraag van het zwembad en bijgebouw is echter geconstateerd dat het perceel eerder onterecht is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

○ Groeskuilenstraat ongen. in Gemert

- Vraag: waarom wordt de woning ontsloten via Nieuwveld?
Antwoord: eerder is er een plan opgesteld om binnen het plangebied 4 woningen te realiseren en deze via een rechterzijde te ontsluiten op de Groeskuilenstraat. Nu er echter maar 1 woning wordt gerealiseerd is logischer om het plangebied via Nieuwveld te ontsluiten omdat er daardoor een kortere ontsluitingsweg kan worden gerealiseerd. Hierdoor kan er minder verharding worden aangelegd. Daarnaast past een ontsluiting via het Nieuwveld beter binnen de stedenbouwkundige structuur.
- Vraag: ontstaat er door de toevoeging van deze woning wateroverlast voor de omliggende woningen?
Antwoord: in de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd. In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:
 - het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m³) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;
 - het hemelwater dat op het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg valt zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht wat een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v. de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.
- Vraag: ontstaat er geen extra druk op de waterloop van de Rips door de mogelijke ophoging van het terrein rondom de woning?
Antwoord: een eventuele ophoging van het plangebied zal niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak'. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen

- Vraag: hoe is de benodigde inhoud van de berging van 24m³ berekend?
Antwoord: deze is berekend conform de berekening 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van de planontwikkeling (zie bijlage 7 bij de plantoelichting).

Aanvulling na het overleg:

De aangehaalde rekenregel is als volgt: *voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m).*

De toename van verhard oppervlak ter plaatse van het bouwvlak bedraagt ± 460 m² (=250m² dakoppervlak + 150m² terreinverharding). Dit resulteert in een benodigde berging van 24 m³.

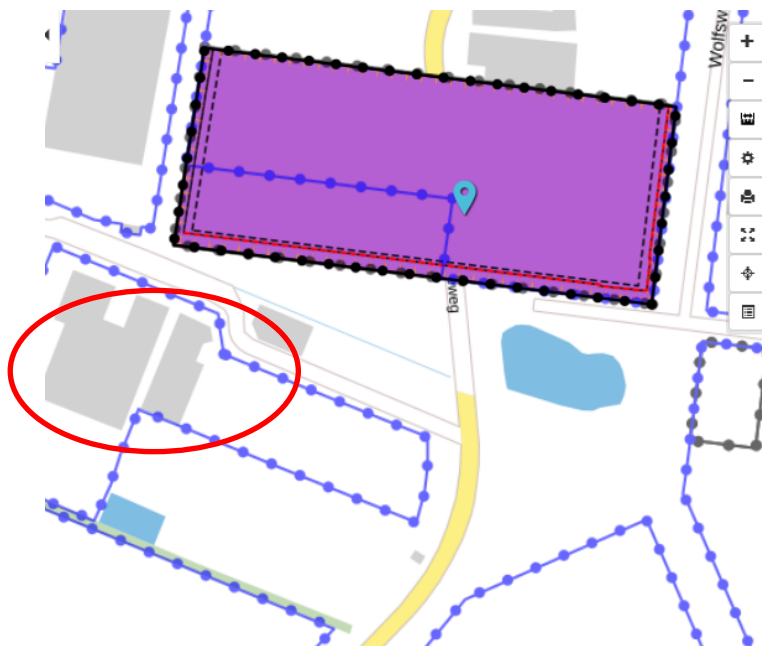
- Vraag: is er een dialoog gevoerd met de buurt?
Antwoord: conform het gemeentelijk beleid 'Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' is de buurt door de initiatiefnemers/ adviseur geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Hierbij zijn de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen aan het Nieuwveld en Schutsveld geïnformeerd over de voorgenomen wijziging. Totaal zijn 7 ondertekende formulieren geretourneerd. Naast enkele praktische vragen hebben enkele bewoners aangegeven zich zorgen te maken over eventuele wateroverlast (zie rechtszaak Schutsveld). Bij de uitwerking van het plan is veel aandacht uitgegaan naar een goede waterparagraaf.
- Vraag: is het perceel eerder als groenstrook verkocht door de gemeente?
Antwoord: wij hebben hier niets van terug kunnen vinden in ons archief.
- Verzoek: om bij grondzaken na te gaan of het perceel inderdaad niet is verkocht als groenstrook.
Aanvulling na het overleg: de medewerker grondzaken geeft aan dat er bij geen gegevens aanwezig zijn waaruit blijkt dat er perceel in het verleden verkocht is. Naar aanleiding daarvan hebben wij navraag gedaan bij de huidige eigenaar/ initiatiefnemer. De adviseur van de eigenaar/ initiatiefnemer geeft aan dat: *'het perceel eind jaren 60/ begin jaren 70 door zijn schoonouders is geruimd met de gemeente Gemert-Bakel voor een perceel naast de fabriek van Verhagen ramen. Daarbij is geen afspraak gemaakt met de gemeente en ook in de koopakte is geen afspraak met de gemeente opgenomen'*.

○ Leije ongen. in Gemert

- Vraag: wordt het groen gecompenseerd?
Antwoord: het groen wordt niet gecompenseerd.
- Vraag: ontstaat hierdoor geen precedent werking om af te wijken van het gemeentelijk groenbeleid?
Antwoord: nee, hierdoor ontstaat geen precedent werking. In het groenbeleid is opgenomen dat per nieuw te realiseren woning 75m² openbaar groen moet worden gerealiseerd. Het gaat hier niet om het toevoegen van een woning maar om het uitbreiden van de bestemming 'Bedrijf'.
- Vraag: hoe wordt het perceel ontsloten:
Antwoord (=aanvulling na het overleg): aan de Rechteleop worden 2 inritten gesitueerd. Daarnaast wordt een 3^e inrit aan Wolfswater gesitueerd. Zie hiervoor de volgende verbeelding:



- Vraag: hoe ver van het plangebied ligt de mestcompostering van de gemeente Gemert-Bakel.
Antwoord: de compostering ligt op ongeveer 150 meter verwijderd van het plangebied (zie onderstaande verbeelding).



- Vraag: met hoeveel m² wordt het perceel uitgebreid?
Antwoord: het perceel wordt met $\pm 7.780\text{m}^2$ uitgebreid.

2. BP Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019

Aanwezig gemeente: Carry van den Biggelaar en Henk Niezen

De twee ontwikkelingen en de twee herstelwijzigingen zijn besproken.

○ Boekelseweg 15 in Gemert

Plan ambtelijk toegelicht. En er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is eigenlijk al veel opgeknapt en deze bestemmingswijziging is vooral nog voor de functiewijziging. Er zijn geen vragen of opmerkingen vanuit de raadsleden geplaatst.

○ Greef ong. in Milheeze

Henk Niezen licht de voorgeschiedenis toe en de overwegingen bij dit plan. Eveneens worden de zienswijzen besproken.

Opmerkingen raadsleden:

- Stan van Kollenburg: Het is een risico dat we een eventueel beroep van de provincie zullen verliezen. Daarbij is er ook nog een bezwaar van de champignonkwekerij. De vraag is of het wel verstandig is om dit plan door te zetten.
De nota van zienswijze is nog niet beschikbaar maar daarin staat de motivering waarom gedacht wordt dat we toch kunnen spreken van een bebouwingsconcentratie en hoe we de ontwikkelingsruimte van het bedrijf alsmede het woon- en leefklimaat kunnen waarborgen.
- Toon Coopmans: Vermoedelijk zal de provincie inderdaad aan het langste eind trekken. De vraag is inderdaad of het verstandig is om dit plan door te zetten.
- Ton Vogels: kan de provincie hier ook een reactieve aanwijzing geven? En hoe is de bebouwingsconcentratie gemotiveerd? Wat is de relatie met de eerdere BIO-woning? Getwijfeld wordt of het verstandig is om mee te werken aan dit plan.
Ja, dat is mogelijk. Aan de hand van de toelichting bij het plan wordt toegelicht hoe de bebouwingsconcentratie wordt gemotiveerd. Het lastige is hier het kader van de provincie. Wat zijn de criteria van een bebouwingsconcentratie? In eerste instantie stelt de provincie dat dit beleid is van de gemeente en dat de gemeente het moet motiveren maar aan de andere kant oordelen ze toch zelf of ze het wel een bebouwingsconcentratie vinden. Niet of de motivering goed is. De BIO-woning is gerealiseerd in ruil voor de beëindiging van het bedrijf van de initiatiefnemer. Ook voor deze woning was het noodzakelijk dat de locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Destijds is de provincie hier wel in meegegaan, omdat er tegelijkertijd sprake was van het slopen van de stallen.
- Stan van Kollenburg: de geluidsbelasting op de woning lijkt te hoog te zijn. Waarom moet de bezwaarmaker dit onderzoeken en niet wij? Nu wordt het een welles-nietes discussie. Wie heeft er nu gelijk?
Als antwoord op de zienswijze is gereageerd op het bijgevoegde akoestisch onderzoek en is door de ODZOB gemotiveerd dat het onderzoek niet representatief is en dat daar dus niet vanuit gegaan kan worden. Er zijn bronnen toegevoegd die niet realistisch zijn en er is niet gerekend op basis van de 'best beschikbare technieken' (BBT). Met het opnemen van een voorwaarde voor een bepaalde binnenwaarde voor geluidsbelasting in de woning, zijn we van mening dat het plan voldoet.
- Stan van Kollenburg: En de zienswijze van de provincie over de planregels?
Hiervoor is het ambtelijk advies deze zienswijze geheel over te nemen en de planregels aan te passen.

○ Gagelweg 4 in Handel

De correctie is toegelicht alsmede het ambtelijk voorstel de regels te wijzigen ter verduidelijking van de intentie van de bouwmogelijkheden voor de bouw van een bedrijfswoning (in ruil voor de oude woning).

Er zijn enkele vragen ter verduidelijking gesteld maar geen vragen of opmerkingen gemaakt op het plan.

- Stippelbergseweg 55 in De Mortel
De correctie is toegelicht.

- Stan van Kollenburg: hoe kan zo'n fout er nou insluipen
Dat is inderdaad niet direct te verklaren. Hierover is overleg geweest met het bureau dat de verbeelding maakt. Maar dat is niet concreet te achterhalen.

Verder zijn er geen vragen of opmerkingen gemaakt.

3. BP Hollevoort 3a in Bakel

Het plan in relatie tot de oude afspraken en het eerder plan uit 2012 is toegelicht. Alsmede de zienswijze is toegelicht.

- Ton Vogels: er wordt steeds verwezen naar de afspraken uit de overeenkomst ter verklaring van de afwijkende regels voor dit plan. Graag wil de raad deze overeenkomst ook kunnen inzien.
Dat is uiteraard mogelijk en deze zal beschikbaar gesteld worden voor de Commissie Ruimte.



Koopovereenkomst
I.pdf

- Toon Coopmans: we weten nog niet wat voor bedrijf er gaat komen. Dit kan dus wel tot een hoge verkeersintensiteit leiden waarvan we ons moeten afvragen of we dat wel via de Hollevoort willen afwikkelen. Liever zien we een toerit vanuit de Bolle Akker. Dat moet lukken over de Fabrieksloop aansluitend op de bestaande infrastructuur van de Bolle Akker.

De redenering die de indiener van de zienswijze vermoedelijk maakt is dat vergeleken wordt met de huidige situatie, een rustende boer zonder bedrijfsactiviteiten. Juridisch kijken we naar de bestemmingen. Een agrarische bedrijfsbestemming heeft niet veel meer of minder verkeersbewegingen dan een bedrijf met maximaal milieucategorie 2. Vanuit die redenering wordt gesteld dat de afwikkeling van het verkeer gewoon via de bestaande inrit en weg kunnen.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Bolle Akker is ervoor gekozen de Fabrieksloop met een significante groenstrook te beschermen als zijnde en begrenzing tussen het buitengebied en het bedrijventerrein. Hollevoort 3a wordt ook gezien als buitengebied, de herbestemming is ook afgestemd op de regeling uit het buitengebied. Tevens is er bij de koop met de eigenaar van Hollevoort 3a afgesproken dat de onverharde toerit naar Hollevoort 3a op kosten van de gemeente verhard zou worden ten behoeve van de ontsluiting.

Mocht de raad dit niet voldoende vinden kan de raad twee dingen overwegen: of de bedrijfsfunctie vastleggen en dus onderbouwen dat dit mogelijk is met de afwikkeling op de Hollevoort, of nader onderzoeken of een andere verkeersafwikkeling met een uitrit richting Bolle Akker een mogelijkheid. Wel zal daarbij ook gezien moeten worden voor wie de kosten dan zijn voor een nieuwe uitrit, gezien vanuit de oorspronkelijke afspraken met de eigenaar. Tijdens dit technisch beraad kan niet beoordeeld worden of een en ander haalbaar is.

- Toon Coopmans: Hoe zit het met de landschappelijke inpassing?
De bestaande groenstroken zijn bestemd als Groen. Tevens het groene vlak aan het einde van de toerit tegen de fabrieksloop aan is bestemd, dit ter voorkoming dat dit een

doorsteek kon worden. Het perceel dient wel nog verder, conform de buitengebied regels (20% en conform beeldkwaliteitsplan), landschappelijk ingepast te worden. Dit vindt plaats als de nieuwe eigenaar (perceel zal in de verkoop gezet worden) bouwplannen indient. Dan dient het perceel verder landschappelijk ingepast te worden op grond van een in te dienen, goed te keuren erfinrichtingsplan. Dit is conform de regeling zoals is vastgesteld bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Bijlage 1: presentielijst

Presentielijst informele bijeenkomst d.d. 11 juni 2019

Naam	Partij	Handtekening
W. van Zeeland	CDA	
Toos ud Hurk	CDA	
Anita Smits	CDA	
Jan v. Kollenburg	SP	
Rick Faas	VVD	
Willelud Grendel	SP	
Toon Coopmans	DA	
Frans Francissee	LR / D66	
Ton Vogels	LR / D66	
W. Heeremaesters	CDA	