

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Ontvangen op
08 MEI 2020
AWT
Gemeente Gemert-Bakel

betreft zienswijze ontwerp bestemmingsplan ontwikkellocatie Onze Lieve
Vrouwestraat 36a, Handel nr NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-ON01

Handel, 7 mei 2020

In het Gemerts Nieuwsblad van 31 maart jl. is bij officiële bekendmaking het ontwerpbestemmingsplan Onze Lieve Vrouwestraat 36a gepubliceerd. Dit plan zou het mogelijk maken om 6 woningen te gaan bouwen. Middels dit schrijven maken wij bezwaar hiertegen.

Bouwhoogten en aantal woningen

De ruimte die bebouwd gaat worden bestaat uit 2 bouwblokken van 3 woningen per blok. Door dit aantal woningen moet er strak tegen de omliggende perceelsgrenzen gebouwd worden om nog enigszins aan verschillende normen te voldoen. Omwonenden worden geconfronteerd met wat er in de ruimtelijke onderbouwing "berging" genoemd worden met een hoogte van 3,5 m. (terwijl dit in de beoogde situatie een aanbouw betreft). De te bouwen woningen krijgen een nokhoogte van 7,5 m. In de bestemmingsregels is tevens bepaald dat een afwijking van 25% toegestaan is. Dit zou betekenen dat tot een hoogte van ruim 9,3 m gebouwd zou mogen worden. De beoogde hoogte van 7,5 m heeft al een enorme impact op de privacy, uitzicht en minder zonlicht in voor-en najaar laat staan wat dit doet bij een toegestane hoogte van 9,3 m!! De eigenaar van perceel B1762 wordt geconfronteerd met een muur van 3,5m strak tegen de gehele breedte van zijn perceelsgrens terwijl de eigenaar van perceel B1761 een carport vast tegen zijn perceelsgrens aangebouwd.

Tevens mogen er binnen de regels vergunningsvrij dakkapellen op de achterkant van de woningen gebouwd worden wat uiteraard nog meer consequenties heeft op de privacy! (perceel B2141)

Om samenhang te krijgen met de gerenoveerde woningen van Goed Wonen pleiten wij voor maximale hoogten van 3 m voor de goot en 7 m voor de nok. Het aantal woningen terugbrengen naar 4 levensloopbestendige woningen (2 blokken van 2). Doordat bij deze woningen alle belangrijke voorzieningen zich op de begane grond bevinden volstaan de voorgestelde hoogten en kunnen deze woningen wat ruimer op het perceel gesitueerd worden.

Groen

Om aan de groennorm te kunnen voldoen wordt 50% van het totale groen (221m²) op 3,5m hoogte aangelegd. Bij het door ons voorgestelde aantal woningen kan worden volstaan met een totaal $4 \times 75\text{m}^2 = 300\text{m}^2$ groen. Bij het bouwen van 4 woningen kan een groter gedeelte van het groen op de grond worden aangelegd.

Om een dorpse uitstraling te krijgen en het voorgestelde intieme hofje te creëren, dient volgens ons dit groen op de grond te worden gerealiseerd en niet in de lucht.

Parkeren, verkeer en ontsluiting

Parkeren: Bij het totaal van 6 woningen dienen er 11 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zoals deze nu zijn gesitueerd voldoen deze parkeerplaatsen dan wel de locatie niet. 1 van deze parkeerplaatsen heeft een breedte van 2,31m terwijl een minimale breedte van 2,5m vereist is. Van de 6 parkeerplaatsen die evenwijdig aan de bestaande parkeerplaatsen komen, zijn 2 parkeerplaatsen gesitueerd op plekken waardoor de nieuwe bewoners niet normaal achterom hun perceel op kunnen. Bij een aantal van 4 woningen volstaan $4 \times 1,8 = 7,2 = 8$ parkeerplaatsen die kunnen voldoen aan de norm en waarbij de toekomstige bewoners normaal achterom kunnen.

Verkeer: Bij het beoogde aantal woningen is er sprake van 45 verkeersbewegingen per dag. De laatste 25 jaar is er hooguit 1 beweging per week geweest. Een behoorlijk verschil!

Bij een aantal van 4 woningen kunnen deze bewegingen teruggebracht worden naar $4 * 7,5 = 30$ bewegingen. Al met al nog een fiks aantal!

Ontsluiting: woningen worden via Johannes Keijzershof en Pelgrimsweg ontsloten. Er wordt vermeld dat aan de westzijde gebruik wordt gemaakt van een bestaande ontsluiting op de Boskant. Dit is echter geen bestaande ontsluiting! Dit pad geeft de bewoners van Boskant nrs 46 en 52 de mogelijkheid om achterom bij hun huis te komen. Tevens ligt er 3 deuren verder (tussen de gerenoveerde woningen van Goed Wonen, Boskant 36 en 38) wel een bestaande ontsluiting. 2 ontsluitingen binnen 25 meter is niet nodig en de zgn nieuwe ontsluiting geeft de huidige bewoners geen veilig gevoel. Tevens is de beoogde nieuwe ontsluiting gecreëerd om nieuwe bewoners de mogelijkheid te geven om achterom op hun perceel te kunnen komen.

Bij een aantal van 4 woningen kan ruimschoots worden voldaan aan de parkeernorm zonder dat parkeerplaatsen niet aan de vereiste afmetingen voldoen en toekomstige bewoners meer hinder dan gemak hiervan ervaren. Het aantal verkeersbewegingen kan hiermee worden teruggebracht van 45 naar 30 en doordat de bebouwing wat ruimer op het perceel komt staan hoeft er geen nieuwe ontsluiting naar de Boskant gemaakt te worden.

Hemel en afvalwater

De bestaande riolering ter plaatse Johannes Keijzershof is leidend voor het aansluiten van de vuil-en schoonwater riolering. Hierbij zou een ophoging van 20-25 cm van het perceel nodig zijn. De precieze ophoging wordt in het werk bepaald zoals er geschreven wordt. De te slopen loods staat echter al hoger dan de weg Johannes Keijzershof terwijl de vuil-en schoonwater put al 20 cm lager ligt dan het peil van de huidige loods. Het peil van de huidige loods dient leidend te zijn voor de nieuwe bebouwing.

Ophoging van het perceel met 20-25 cm is niet nodig. Tevens zou deze ophoging de hoogte van de bebouwing ook met dezelfde afmetingen verhogen.

Archeologie

Plangebied ligt wat betreft archeologie in categorie 5 en deels in categorie 3. Dit betekent dat er geen beroering van ondergrond dieper dan 40 cm mogelijk is. Het infiltratie systeem komt echter op 1,10 m onder peil te liggen. Dit is dus dieper dan de genoemde 40 cm. Het perceel hoorde vroeger bij Hoeve Haenle, een hoeve die in het bezit was van de Gemertse Commanderie van de Duitse Orde. Deze hoeve moet al in 1200 hebben bestaan en heeft in 1965 plaats gemaakt voor de woningen Onze Lieve Vrouwestraat 38 TM 42a. Een gedeelte van het te bebouwen perceel behoort bij categorie 3, een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Het merendeel tot categorie 5, echter gezien het karakter van de vroegere bebouwing kun je daar vraagtekens bij zetten. Er is een minimaal aantal boringen verricht voor wat betreft bodemverontreiniging maar geen aanvullend onderzoek wat betreft archeologie.

Aanvullend onderzoek gewenst gezien de cultuurhistorische waarde

Zorgvuldige dialoog

Initiatiefnemer heeft een poging ondernomen om te voldoen aan de eis van de gemeente voor het voeren van een zorgvuldige dialoog. Dit in de vorm van een summiere tekening van het plan met de beoogde bebouwing. Bij de vraag hoe hoog de bebouwing zou gaan worden kon hij niet direct antwoord geven. Hoe zorgvuldig kun je zijn! Bij een zorgvuldige dialoog stellen wij ons voor dat je duidelijkheid geeft aan de omwonenden hoe het gehele plan eruit gaat zien inclusief de maatvoeringen waarbij ruimte is voor op-en aanmerkingen.

Conclusie

Wij zijn niet tegen bouwen op het genoemde perceel! Wel dient initiatiefnemer oog te hebben voor het woongenot van de omwonenden en hen niet te beperken hierin. Het te bebouwen perceel is gewoon te klein voor het realiseren van 6 woningen waarbij hij aan verschillende normen niet kan voldoen. Daarom adviseren wij u om het concept bestemmingsplan aan te passen en alleen 4 woningen toe te staan met de maximalen hoogten zoals eerder genoemd zijnde 3m goothoogte en 7m nokhoogte (dit zijn de hoogten incl. de toegestane afwijkingen), en minimaal 4 meter van de oostelijke perceelsgrenzen. (Onze Lieve Vrouwestraat).

Wij vragen de Gemeenteraad dan ook aan het huidige ontwerp bestemmingsplan geen goedkeuring te verlenen.