



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
CHV.0.14.101663

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
5 december 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze inzake "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"
Uw Kenmerk: VT/mvB/931901

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer B.H.C. van Summeren en Mw. wonende te 5422 DM GEMERT aan de Fliere 25 naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2014".

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 21 november 2014, waarin u mij de mogelijkheid biedt om de gronden van de zienswijze aan te voeren, zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen het voornoemd ontwerp.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Plankaart

Uit de plankaart volgt dat het gedeelte van het bestemmingsplan waarmee cliënten zich niet kunnen verenigen is bestemd voor "woongebied", maximaal 33 wooneenheden, maximale bouwhoogte 11m. en maximale goothoogte 6m..

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

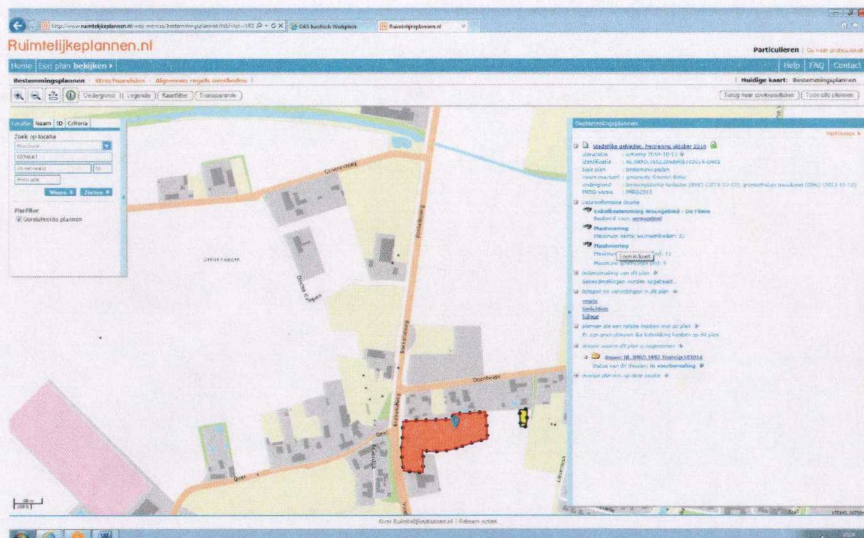
Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



Flexibel

Uit de plankaart en de daarbij behorende planregels volgt dat op binnen het plangebied gekozen is voor veel flexibiliteit. Cliënten zijn van mening dat het onderhavige plan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden.

Hierbij wijzen cliënten bijvoorbeeld ook op het feit dat in de herziening van het bestemmingsplan de voorgevel wordt aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de erfgrs. Cliënten zijn van mening dat het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen. Er is dan immers ook geen sprake meer van riant opgezette vrijstaande/geschakelde woningen.

Woning cliënten

Cliënten maken uit de plankaart op dat hun woning is meegenomen in het onderhavige plangebied. Dit bevreemdt hen nu de woning reeds gereed is en gebouwd onder het oude plan.

Niet helder is wat de wijziging van het planologisch regime heeft voor de woning van cliënten (is deze nog passend binnen de thans geldende planregels; gelden dezelfde bouw mogelijkheden voor bij-aan en uitbouwen, alsmede bouwwerken; en gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als onder het vigerende plan?). Cliënten zijn van mening dat uit de plantoelichting (dan wel in beantwoording van zienswijzen) dit duidelijk moet zijn.

Ontbreken onderzoek

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Geluid

Uit de ter inzage gelegde stukken volgt dat het akoestisch onderzoek zich slechts richt op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. Niet is gekeken naar de consequenties van geluid (als gevolg van bijvoorbeeld verkeer) op het woon – en leefklimaat van de bestaande woningen als gevolg van de toevoeging van woningen aan het plangebied.

Ten aanzien van het akoestisch onderzoek merken cliënten op dat nu de weg flexibel is bestemd het akoestisch onderzoek niet zorgvuldig kan zijn omdat niet duidelijk is of de uitgangspunten uit het onderzoek overeenkomen met de mogelijk meest nadelige invulling voor cliënten zoals deze op planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Verkeer/parkeren

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Client is echter van mening dat hierin niet de juiste normen zijn opgenomen. In de parkeerbeleidsnota 2013 is opgenomen dat wordt uitgegaan van de maximale parkeercijfers uit de ASVV 2012 paragraaf 3.2). De maximale cijfers voor een vrijstaande woning in het centrum is 2,2; voor een twee-onder-een-kap is dat 2,1 en een gestapelde woning 2,0. De voorwaarden in het bestemmingsplan voldoen derhalve niet aan het eigen beleid.

Rotonde

In hoofdstuk 3.1.3 van de plantoelichting is aangegeven dat geen rotonde meer zal worden gerealiseerd. Echter, het ontwerpbestemmingsplan regelt niets over de geplande rotonde. De rotonde ligt buiten de plangrens, is niet in het plangebied opgenomen (en inmiddels is het plan waarin het wel is opgenomen onherroepelijk) en kan derhalve in dit plan niet worden uitgesloten. Sterker nog, er moet van worden uitgegaan dat de rotonde juist wel wordt gerealiseerd. Op dit punt is de plantoelichting (en eventuele onderzoeken die hiervan zijn uitgegaan) niet zorgvuldig en in overeenstemming met de plankaart en planregels.

Water(toets)

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan paragraaf 4.7 volgt duidelijk dat niet kan worden uitgesloten dat er naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan een toename van verharding van meer dan 3.900m² zal plaatsvinden. In de plantoelichting is aangegeven dat op het moment dat een stedenbouwkundige invulling bekend is er zal worden gekeken naar de waterberging. Cliënten zijn van mening dat deze overweging (en het ontbreken van een waarborg in de planregels) niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging. Als namelijk het plan is vastgesteld bestaat er geen noodzaak meer om de waterberging te realiseren. Cliënten zijn van mening dat nu niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900m² aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast.

Belangen cliënten

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot eerdere besluitvorming van de gemeente wordt nu het plan gewijzigd enkel om de financiële positie van de gemeente te bevorderen.

Cliënten voelen zich misleid door de gemeente. Zij hebben de bouwkaal destijds gekocht met de bedoeling hier 'vrij' te kunnen wonen, minder inblik te hebben in de tuin en te kunnen genieten van de zon in onze tuin. Daarnaast heeft het straatbeeld (een villastraat met riante woningen) meegewogen in de keuze. Als zij vooraf de informatie hadden die nu voorhanden is, zouden zij destijds nooit gekozen hebben voor aankoop van het kavel.

Cliënten zijn van mening dat de wijziging zoals deze thans wordt voorgestaan een waardedaling betekenen voor hun woning. Er is sprake van een andere opzet van wijk als onder eerdere plan-

nen en ook de onzekerheid wat en hoe er na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gebouwd zal een eventuele koper ook doen besluiten minder te betalen voor de woning.

Planregels

In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen.

Uitgaande van het bovenstaande zou dit betekenen dat de onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn.

Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u de zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr.mr. J.T.F. van Berkel



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

ONTVANGEN**- 5 DEC. 2014**AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Per telefax 0492366325

Bij antwoord vermelden:
CHV.0.14.101663

Behandeld door:
JvB
Telefoon: 020-6518888
e-mail: j.v.berkel@das.nl

Datum:
5 december 2014
Fax: 020-6914737

Betreft: Zienswijze inzake "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014"
Uw Kenmerk: VT/mvB/931901

Geachte mevrouw, heer,

Tot mij hebben zich gewend de heer B.H.C. van Summeren en Mw. wonende te 5422 DM GEMERT aan de Fliere 25 naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van uw ontwerpbestemmingsplan "Gemert Bakel Stedelijke Gebieden, oktober 2014".

Naar aanleiding van uw schrijven dd. 21 november 2014, waarin u mij de mogelijkheid biedt om de gronden van de zienswijze aan te voeren, zend ik hierbij een zienswijze gericht tegen het voornoemd ontwerp.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Plankaart

Uit de plankaart volgt dat het gedeelte van het bestemmingsplan waarmee cliënten zich niet kunnen verenigen is bestemd voor "woongebied", maximaal 33 wooneenheden, maximale bouwhoogte 11m. en maximale goothoogte 6m..

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.



Keurmerk Klantgericht Verzekeren

Amsterdam

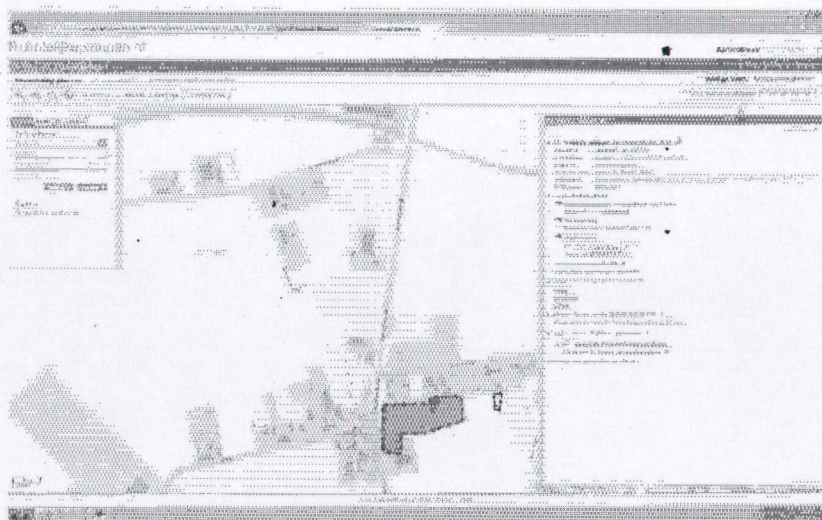
De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020-6914737
E info@das.nl
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 3310754

530914



Flexibel

Uit de plankaart en de daarbij behorende planregels volgt dat op binnen het plangebied gekozen is voor veel flexibiliteit. Cliënten zijn van mening dat het onderhavige plan te veel flexibiliteit bevat en derhalve leidt tot rechtsonzekerheid voor de omwonenden.

Hierbij wijzen cliënten bijvoorbeeld ook op het feit dat in de herziening van het bestemmingsplan de voorgevel wordt aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de erfsgrens. Cliënten zijn van mening dat het voor het straatbeeld erg storend is als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan de bestaande woningen. Er is dan immers ook geen sprake meer van riant opgezette vrijstaande/geschakelde woningen.

Woning cliënten

Cliënten maken uit de plankaart op dat hun woning is meegenomen in het onderhavige plangebied. Dit bevreemdt hen nu de woning reeds gereed is en gebouwd onder het oude plan.

Niet helder is wat de wijziging van het planologisch regime heeft voor de woning van cliënten (is deze nog passend binnen de thans geldende planregels; gelden dezelfde bouwmogelijkheden voor bij-aan- en uitbouwen, alsmede bouwwerken; en gelden dezelfde gebruiksmogelijkheden als onder het vigerende plan?). Cliënten zijn van mening dat uit de plantoelichting (dan wel in-beantwoording van zienswijzen) dit duidelijk moet zijn.

Ontbreken onderzoek

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende dan wel geen onderzoek is verricht naar de gevolgen van de bestemmingsplanwijziging voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Geluid

Uit de ter inzage gelegde stukken volgt dat het akoestisch onderzoek zich slechts richt op de gevolgen van de wegen op de nog te realiseren woningen. Niet is gekeken naar de consequenties van geluid (als gevolg van bijvoorbeeld verkeer) op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen als gevolg van de toevoeging van woningen aan het plangebied.



Ten aanzien van het akoestisch onderzoek merken cliënten op dat nu de weg flexibel is bestemd het akoestisch onderzoek niet zorgvuldig kan zijn omdat niet duidelijk is of de uitgangspunten uit het onderzoek overeenkomen met de mogelijk meest nadelige invulling voor cliënten zoals deze op planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Verkeer/parkeren

In de planregels zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Client is echter van mening dat hierin niet de juiste normen zijn opgenomen. In de parkeerbeleidsnota 2013 is opgenomen dat wordt uitgegaan van de maximale parkeercijfers uit de ASVV 2012 paragraaf 3.2). De maximale cijfers voor een vrijstaande woning in het centrum is 2,2; voor een twee-onder-een-kap is dat 2,1 en een gestapelde woning 2,0. De voorwaarden in het bestemmingsplan voldoen derhalve niet aan het eigen beleid.

Rotonde

In hoofdstuk 3.1.3 van de plantoelichting is aangegeven dat geen rotonde meer zal worden gerealiseerd. Echter, het ontwerpbestemmingsplan regelt niets over de geplande rotonde. De rotonde ligt buiten de plangrens, is niet in het plangebied opgenomen (en inmiddels is het plan waarin het wel is opgenomen onherroepelijk) en kan derhalve in dit plan niet worden uitgesloten. Sterker nog, er moet van worden uitgegaan dat de rotonde juist wel wordt gerealiseerd. Op dit punt is de plantoelichting (en eventuele onderzoeken die hiervan zijn uitgegaan) niet zorgvuldig en in overeenstemming met de plankaart en planregels.

Water(toets)

In de ruimtelijke onderbouwing van het plan paragraaf 4.7 volgt duidelijk dat niet kan worden uitgesloten dat er naar aanleiding van dit ontwerpbestemmingsplan een toename van verharding van meer dan 3.900m² zal plaatsvinden. In de plantoelichting is aangegeven dat op het moment dat een stedenbouwkundige invulling bekend is er zal worden gekeken naar de waterberging. Cliënten zijn van mening dat deze overweging (en het ontbreken van een waarborg in de planregels) niet getuigt van een zorgvuldige belangenafweging. Als namelijk het plan is vastgesteld bestaat er geen noodzaak meer om de waterberging te realiseren. Cliënten zijn van mening dat nu niet uitgesloten is dat er meer dan 3.900m² aan verharding kan plaatsvinden, de waterberging planologisch geborgd moet worden ten einde te voorkomen dat er in de toekomst problemen ontstaan en het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast.

Belangen cliënten

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de wijziging van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot eerdere besluitvorming van de gemeente wordt nu het plan gewijzigd enkel om de financiële positie van de gemeente te bevorderen.

Cliënten voelen zich misleid door de gemeente. Zij hebben de bouwkaavel destijds gekocht met de bedoeling hier 'vrij' te kunnen wonen, minder inkijk te hebben in de tuin en te kunnen genieten van de zon in onze tuin. Daarnaast heeft het straatbeeld (een villastraat met riante woningen) meegewogen in de keuze. Als zij vooraf de informatie hadden die nu voorhanden is, zouden zij destijds nooit gekozen hebben voor aankoop van het kavel.

Cliënten zijn van mening dat de wijziging zoals deze thans wordt voorgestaan een waardedaling betekenen voor hun woning. Er is sprake van een andere opzet van wijk als onder eerdere plan-



nen en ook de onzekerheid wat en hoe er na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gebouwd zal een eventuele koper ook doen besluiten minder te betalen voor de woning.

Planregels

In de planregels is aangegeven dat in het plangebied gestapelde woningen zijn toegestaan. In de definitie van 1.26 van het ontwerp is het mogelijk om een gestapelde woning (derhalve met meerdere appartementen) als één wooneenheid aan te merken (zie ook artikel 10.2.1). Op de plankaart is aangegeven dat 33 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen betekenen dat er 33 gestapelde woningen worden gerealiseerd met daarin meerdere appartementen.

Uitgaande van het bovenstaande zou dit betekenen dat de onderzoeken en uitgangspunten niet in overeenstemming zijn met hetgeen planologisch wordt toegestaan en dat de consequenties voor het woon- en leefklimaat van cliënten aanzienlijk groter en nadeliger zijn.

Conclusie

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u de zienswijze gegrond te verklaren en het bestreden besluit in te trekken.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. J.T.F. van Berkel