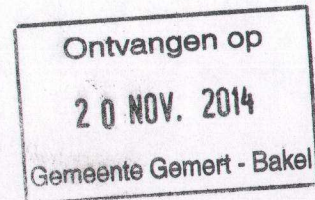


Afzender:
Ninette en Bas Verhofstad
Fliere 23
5422DM Gemert



Aan:
Gemeenteraad van Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Betreft:
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2014',
planontwikkeling 'Doonheide-Molenbroekse Loop, Gemert'.

Gemert, 20 november 2014

Geachte raad,

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2014' m.b.t. planontwikkeling 'Doonheide-Molenbroekse Loop, Gemert'.

Wij zijn van mening dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging als zodanig niet goedgekeurd mag worden, omdat deze op een aantal punten nadelige effecten heeft voor ons, als bewoners binnen dit gebied / aangrenzend aan dit gebied.

Hieronder een korte opsomming van de punten waarvan wij van mening zijn dat deze in het bestemmingsplan gewijzigd / opgenomen dienen te worden:

- De herziening zou alleen betrekking mogen hebben op kavel 1 t/m 6, 135 en 136, omdat:
 - o Het college van burgermeester en wethouders in de raadsvergadering van 27 mei 2014 heeft aangegeven in principe akkoord met de herziening van deze kavels. In de herziening worden echter ook kavel 7 t/m 10 meegenomen. Wij zien graag dat deze kavels niet in de herziening worden meegenomen, overeenkomstig het principe akkoord van het college.
 - o Kavel 7 en 8 zijn kavels voor vrijstaande woningen. Door de gemeente wordt aangegeven dat het de bedoeling is dit als zodanig te handhaven. Om hierover zekerheid te hebben, zien wij graag dat dit ook als zodanig is vastgelegd in het bestemmingsplan.
 - o Kavel 9 en 10 zijn reeds bebouwd volgens het nu geldende bestemmingsplan. Wij willen dan ook graag dat deze kavels buiten de herziening gelaten worden.
 - o Ook de Quicksan Flora en Fauna gaat alleen uit van kavel 1 t/m 6, 135 en 136.

- De herziening van het bestemmingsplan bevat teveel woningen en geeft een te grote vrijheid aan het woningtype dat binnen dit bestemmingsplan gerealiseerd mag worden:
 - o Destijds hebben wij gekozen voor een kavel gelegen aan de linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangegeven als 'De Villa's', bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De herziening van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hierbinnen allerlei woningtyperingen te bouwen, bijvoorbeeld rijtjes- en patiowoningen, of zelfs appartementen (gestapelde woningen), met een maximum van 33 in plaats van 12 woningen.
 - o Vanwege het straatbeeld willen wij dat de woningen aan de linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan, de woningtypering vrijstaand / halfvrijstaand blijven houden.
 - o Daarnaast willen wij dat voor deze zijde van de Fliere een afzonderlijk maximum aantal woningen wordt opgegeven, zoals dit in het eerdere bestemmingsplan ook het geval was. Dit aantal zou dan overeen moeten komen met de woningtypering vrijstaand / halfvrijstaand.
- In de herziening van het bestemmingsplan wordt de voorgevel aangegeven op 2m, respectievelijk 3m achter de voorste perceelsgrens. Bij het huidige bestemmingsplan is dit nog 5m achter de perceelsgrens. Wij vinden het voor het straatbeeld erg storend als de woningen 2m respectievelijk 3m verder naar voren gebouwd mogen worden dan onze woningen.
- In de herziening van het bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat de rotonde bij de aansluiting van de Fliere aan de Boekelseweg / Vondellaan met de aansluiting van de Deel komt te vervallen. Hier zijn wij het om de volgende punten niet eens:
 - o In de rapportage wordt gesteld dat er twee T-splitsingen komen. Echter is dit op dit moment een kruising. In het rapport wordt dan ook gesteld dat er wel gezorgd moet worden voor voldoende tussenruimte, tussen de twee T-splitsingen. Volgens de laatste plannen die door de gemeente zijn gepresenteerd wordt de weg echter helemaal niet verlegd, dus klopt dit uitgangspunt niet met het daadwerkelijke plan. Daarnaast voldoen hierdoor ook de beoordeling van de verkeersveiligheid en noodzaak van een rotonde m.b.t. de verkeersverwerking niet.
 - o Er wordt uitgegaan van een bepaald aantal woningen binnen het plangebied, namelijk de oorspronkelijke 137 woningen. Maar door de herziening zouden dit er mogelijk al 158 kunnen worden. Overigens zijn er ook al meer woningen gerealiseerd binnen de bestaande projectbouw dan het oorspronkelijke plan. Daarnaast wordt gesteld dat het 'zuidelijk deel van Doonheide' nog 127 overige woningen telt, maar dat is aanzienlijk meer, zeker zo'n 200 woningen. Omdat er voor dit deel van Doonheide twee ontsluitingen komen, zou het aantal woningen dat zich ontsluit via de Fliere uitkomen op $0.5 \times (137+127) = 132$ woningen, maar na de herziening en met het juiste aantal woningen komt dit uit op zo'n $0.5 \times (158 + 200) = 179$ woningen, dat is ruim 35% meer.

Gezien bovenstaand zijn wij van mening dat het laten vervallen van de rotonde niet goed is onderzocht. Daarom zijn wij van mening dat de rotonde gehandhaafd moet blijven.

Tot slot zijn er in eerste instantie vier verkavelingsopties gepresenteerd, waaruit het college een keuze zou moeten maken. Uiteindelijk is hieruit een vijfde optie ontstaan, waarvan op de informatieavond is aangegeven dat dit het definitieve plan was. Hierin zou alleen nog geschoven kunnen worden in kavelbreedtes en daarmee het aantal kavels.

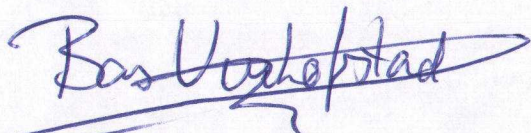
Voor dit plan is het niet nodig het gebied van kavel 1 t/m 10, 135 en 136 flexibel te maken. Met uitzondering van onze eigen kavel is er namelijk aan de gehele linkerkant van de Fliere, gezien vanaf de Boekelseweg / Vondellaan, al geschoven met kavelbreedtes en het aantal kavels.

Sterker nog, door de herziening van het bestemmingsplan sluit het bestemmingsplan niet meer aan bij het voorstelde plan, omdat de weg niet verlegd wordt en hierdoor de kruising gehandhaafd blijft en er geen twee T-splitsingen ontstaan.

In dit 'definitieve' plan ligt er een groenstrook, betiteld als 'Bosplantsoen', achter de woningen. Wij vragen ons af wat hiervan de toegevoegde waarde is. Er is op de informatieavond aangegeven dat kopers dit eventueel bij kunnen kopen. Maar hoe kan de gemeente deze groenstrook onderhouden als in het midden van de rij één koper deze grond besluit bij te kopen. Dit is voor de gemeente namelijk niet te sturen. Dan lijkt ons het model 'Groen entree' een veel betere optie.

Wij gaan er vanuit dat u als gemeenteraad zorgvuldig naar onze bezwaren zal kijken en deze in de herziening van het bestemmingsplan worden verwerkt. Eventueel zijn wij uiteraard bereid om onze standpunten in een persoonlijk gesprek nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet



Ninette en Bas Verhofstad

Fliere 23

5422 DM Gemert

Tel. 06-54617478