

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
5420 DA Gemert



Gemert, 12 november 2015

Geacht College,

Op dit moment ligt het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015', ter inzage en is het mogelijk een zienswijze kenbaar te maken. Bij deze maken wij van deze gelegenheid gebruik. De zienswijze heeft betrekking op de ontwikkeling ter plaatse van het perceel Sportlaan 2 - 4.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de planontwikkeling van het gebied Sportlaan 2 en 4 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Bij de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

1. Paragraaf 1.2: het integraal kindcentrum is reeds gerealiseerd en in gebruik genomen.
2. Paragraaf 2.1: de omgeving van het plangebied bestaat uit een variëteit aan woningbouwtypen, te weten vrijstaande woningen, twee-onder-1 kapwoningen, rijenwoningen en appartementen. Tevens wordt aangegeven dat in het gebied andere functies voorkomen zoals detailhandel, kleinschalige kantoren of horeca. Deze functies komen echter in de omgeving niet in zelfstandige vorm voor. In enkele gevallen slechts als ondergeschikte functie bij de woning of bij de sportvoorziening.
3. In paragraaf 3.1 is bepaald dat de 6 nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen in de stijl van een langgevelboerderij c.q. schuur. Bij de laatste beeldimpressies is deze architectuur niet duidelijk herkenbaar aanwezig en ook in het beeldkwaliteitplan is dit uitgangspunt niet verankerd.
4. De 6 nieuw te bouwen aaneengebouwde woningen zijn met de achterzijde richting de bestaande wijk Molenbroek gesitueerd. De achterzijde grenst aan de bestaande groenstrook c.q. speelvoorziening. Gezien het feit dat de achterkanten van percelen grenzen aan openbaar gebied dat direct vanuit de wijk c.q. de ontsluiting naar het sportpark zichtbaar zijn is een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing gewenst. De beoogde stedenbouwkundige inrichting van het plangebied contrasteert in de huidige opzet namelijk sterk met de stedenbouwkundige structuur van de wijk Molenbroek. Een en ander mede om verrommeling ter plaatse te voorkomen. Tevens het verzoek om een en ander eveneens juridisch in het bestemmingsplan te verankeren.
5. In paragraaf 3.1. is bepaald dat de oppervlakte, inhoud en goot- en bouwhoogte van de boerderij gelijk blijft. Op de verbeelding zijn een goot- en bouwhoogte opgenomen die niet overeenkomen met de bestaande maten.
6. Onder het kopje groen op pagina 12 wordt gesteld dat sprake is van een driehoekige groenstructuur die bijdraagt aan de leefbaarheid van de omgeving. Echter staan er geen bomen

van waarde en is het rechte trekken van de strook geen bezwaar. Dit betekent derhalve dus dat de leefbaarheid van de omgeving wordt aangetast. Op welke wijze wordt dit gecompenseerd?

7. Het planvoornemen voorziet in de optimale kwalitatieve inrichting van openbaar groen. Een concrete uitwerking of (heldere en toetsbare) juridische verankering ontbreekt.
8. De bouwregels zoals opgenomen in paragraaf 3.3 komen niet overeen met de planregels;
9. In paragraaf 4.3 wordt gesteld dat nieuwbouw aanvullend moet zijn op de bestaande woningvoorraad in zowel kwaliteit als in aantal. Onduidelijk is hoe het planvoornemen hierin voorziet. Tevens wordt niet aangegeven of het bouwplan voorzien in nieuwbouw in de sociale sector.
10. Paragraaf 4.4: onduidelijk is hoe het planvoornemen zich verhoudt tot de woonvisie uit 2009 dan wel het projectplan Woonvisie.
11. In paragraaf 5.4/5.5 wordt een gedegen onderbouwing of sprake is van een akoestisch voldoende leefklimaat is na ingebruikname van het woningbouwplan gemist. Aangegeven wordt dat sprake is van een gemengd gebied maar dit is niet nader onderbouwd waardoor niet is aangetoond dat de richtafstand met een afstandstrap mag worden verlaagd.

Bestemmingsplan

Bij de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015' worden voor de regeling voorzover relevant voor het bouwplan Sportlaan 2-4 de volgende kanttekeningen geplaatst:

1. Binnen bestemmingsomschrijving 'Wonen' dient een beschrijving te worden gegeven waarvoor de gronden zijn bestemd. Het opnemen van bouwregels en maatvoeringen in dit lid is juridisch gezien niet correct.
2. De bepalingen ten aanzien van parkeren (artikel 6.1.2) alsmede de voorwaardelijke bepaling (artikel 6.2.1.3 onder a) betreffen gebruiksregels en geen bouwregels.
3. De regeling met voorwaardelijke bepaling (artikel 6.2.1.3 onder b en artikel 3.3.2) inzake in stand houden hagen is onduidelijk geformuleerd. Wat is het doel van deze bepaling en wordt dit doel op deze wijze bereikt? Daarbij dient de voorwaardelijke bepaling te gelden voor het gebruik van de gronden en bebouwing van alle 11 woningen die binnen dit plangebied gebouwd zouden mogen worden.
4. Aan de westzijde is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - achterpad' opgenomen. Onduidelijk is waarom deze aanduiding ter plaatse en in deze vorm is opgenomen. Een achterpad is ter plaatse minder gewenst omdat dit kan leiden tot oneigenlijk gebruik van de groenvoorziening.
5. In de planregels wordt een juridische verankering van het beeldkwaliteitsplan gemist.

Beeldkwaliteitsplan

Kanttekeningen bij bijlage 5 van de planregels, zijnde het beeldkwaliteitsplan Sportlaan:

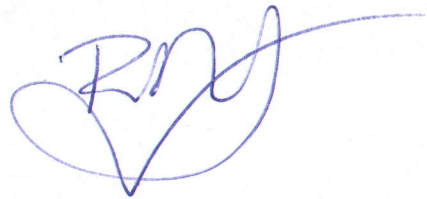
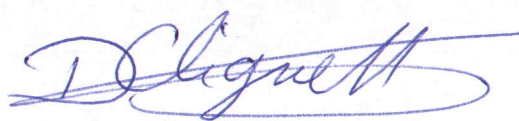
1. Overgang achterzijde nieuw te bouwen woningen. Dit betreft, zoals reeds eerder aangehaald, een achterkantsituatie. De achterkanten grenzen aan de bestaande woonwijk Molenbroek en zijn direct zichtbaar vanaf de Overste Suijsstraat en de daaraan gelegen woningen. Het is wenselijk duidelijke richtlijnen te stellen aan deze achterkantsituatie. Op dit moment is sprake van een robuuste groene beplanting als begrenzing van de groenzone. In de nieuwe situatie is een vergelijkbare inrichting of passende stedenbouwkundige inrichting gewenst om zo vanuit de wijk Molenbroek richting het sportpark niet op een achterkant uit te kijken (voorkomen verrommeling). Stedenbouwkundig gezien is dit namelijk een minder gewenste situatie.

2. Het beeldkwaliteitsplan mist referentiebeelden.
3. In het beeldkwaliteitplan wordt een uitwerking van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hagen' gemist.
4. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de groenstrook aan de zijde van het Viool als waardevol openbaar groen aangemerkt. In het beeldkwaliteitplan wordt gesteld dat de openbare ruimte zich beperkt tot het binnenterrein van de hofstructuur. De inrichting bestaat uit een groene weide, kleinschalige groenelementen, gecombineerd met bestrating. Dit is niet in overeenstemming met elkaar. Het openbaar groen bestaat naast het binnenterrein dus ook aan openbaar groen dat grenst aan het Viool en ook voor de 6 nieuw te bouwen woningen is een groenstructuur ingetekend. Het is wenselijk om in het beeldkwaliteitplan dan ook in te gaan op de inrichting van deze groenstroken.

Verzoek

Wij verzoeken het bestemmingsplan op bovenstaande punten aan te passen of aan te vullen. Indien gewenst zijn wij graag bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Dennis Clignett
Rilanna van Nuenen
Overste Suijsstraat 10
5421 SJ Gemert
0492-392099
dennisrilanna@gmail.com