achmea rechtsbijstand

ONTVANGEN
02 MEI 2016
-R180-2016---

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANTEKENEN R212337660
Raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Per fax vooruit gestuurd

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
28 april 2016	R212337660	Mw. mr. G.H. Blom / Mw. mr. A.M.L. Josten

Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van Asdonckstraat 2016

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van Asdonckstraat 2016 ter inzage gelegd. De heer J.W.C. van Thiel en mevrouw H.F.M. van Thiel, St.-Annastraat 54, 5421 KC in Gemert zijn het hier niet mee eens. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de omwonenden
Cliënten wonen aan de rand van het plangebied en kijken nu uit op een groenstrook aan de achterzijde. Daarachter is het terrein feitelijk onbebouwd, maar ook planologisch. In het geldende bestemmingsplan ligt daarachter geen bouwvlak. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om woningen te bouwen met een goot- en bouwhoogte tot 13 meter en wel tot op de erfgrens. Dat heeft een enorme impact en tast hun woongenot aan.

Een afschermende groenstrook moet in het plan deugdelijk worden verankerd
In het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 is een groenstrook opgenomen langs de achtergrens van het perceel van cliënten. Die groenstrook is in het bestemmingsplan zeker 13 meter diep. In het ontwerpbestemmingsplan loopt de bestemming 'Wonen-uit te werken' helemaal door tot aan het perceel van cliënten. Binnen die bestemming zijn wel groenvoorzieningen mogelijk, maar die kunnen overal komen, of niet. In de planregels staat dat Burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken met een goede verhouding tussen groen en parkeren. Maar dit biedt cliënten geen enkele garantie. Cliënten vragen u de strook met de bestemming Groen uit het vorige plan te handhaven, zoals in dit plan wel gebeurt langs de grond met de bestemming Maatschappelijk. In het plan hoort een voorwaarde te worden opgenomen dat een afschermende groenvoorziening langs de percelen van omwonenden verplicht moet worden gerealiseerd voordat er gebouwd kan worden, waarbij een

0389 042009

link moet worden gelegd met een inrichtingsplan. Sterker nog, cliënten wensen handhaving van de bestaande waardevolle bomen in dit gebied. Uit de inventarisatie van waardevolle bomen blijkt dat bomen in de groenstrook achter de woning van cliënten behouden moeten blijven.

Cliënten hebben bezwaar tegen een pad tussen de Sleutelbosch en de Eendracht
Door een verbinding te maken vanaf het terrein rond de Eendracht achter de woning van cliënten langs naar de Stellenbosch, wordt de rust en privacy van cliënten en de sociale veiligheid aangetast. Zij vinden dat niet acceptabel. Op dit moment is er geen ontsluiting achter hun perceel en dat willen zij graag zo houden.

Bij bebouwing van het terrein willen cliënten graag een deugdelijke afscheiding
Zij willen graag een hekwerk achter hun perceel, nu het terrein achter hun woning straks toegankelijk wordt. Wij geven in overweging dat de ontwikkelaar hierover in overleg treedt met cliënten.

De bebouwingsmogelijkheden zijn veel te ruim
Een goot- en bouwhoogte van 13 meter is veel te hoog. Dit laat gestapelde woningbouw over op 4 woonlagen toe. Zo hoge woningbouw zorgt voor inkijk in de woning en tuin van cliënten, wat zij niet acceptabel vinden. Ook hun uitzicht wordt aangetast. En deze bouwhoogte past helemaal niet bij de woningen aan de St.-Annastraat, welke een veel lagere goothoogte en een schuin dak hebben. Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Vicaris van der Asdonckstraat. Het plan past dus niet goed in de bestaande woonomgeving met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. En het is ook veel hoger dan de in het plangebied te realiseren zorgwoningen en het zorgcentrum. Het aantal woningen is ook te groot. Gezien de omvang van het plangebied betekent dit dat een fors deel bebouwd gaat worden. Dit is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Veel bebouwing van een nu onbebouwd terrein leidt tot problemen met hemelwaterafvoer
De toename in verhard oppervlak is aanzienlijk. Uit het onderzoek van Arcadis blijkt dat hergebruik en infiltratie van hemelwater om verschillende redenen hier niet mogelijk zijn. Voor retentie van water moeten voorzieningen worden aangelegd. Gezien de huidige grondwaterhoogtes in het gebied heeft u besloten het water ook niet in het gebied te willen vasthouden. Er is 1.2919 m3 waterberging nodig blijkt uit de toelichting. Er moet extra berging worden gerealiseerd. In de planregels wordt de mogelijkheid om te bouwen niet voorwaardelijk gekoppeld aan de verplichting voldoende waterberging te realiseren. Dat hoort wel te gebeuren om te voorkomen dat omwonenden zoals cliënten wateroverlast gaan ondervinden van dit plan.

0389 042009

achmea rechtsbijstand

De financiële haalbaarheid is niet onderzocht
Onduidelijk is of er in de gemeente Gemert-Bakel voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijscategorie. En dan bestaat het risico dat de plan in nog nadeliger zin worden aangepast. Cliënten verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan
Daarom vragen wij u het plan zo aan te passen dat omwonenden zo min mogelijk worden benadeeld. En niet alleen te verwijzen naar de mogelijkheid om planschade te claimen, welke mogelijkheid steeds verder wordt beperkt en veel onzekerheden kent. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat een nieuw plan zo goed mogelijk wordt ingepast in de omgeving zonder schade of nadeel voor die omgeving.

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan (zo) niet vast te stellen
Of als u het plan vaststelt, tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan gewijzigd vast te stellen.

Hebt u nog vragen?
Belt u dan gerust. U kunt ons bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R212337660 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. A.M.L. Josten
jurist

0389 042009