

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Paashoefsedijk"

Gemeente Gemert-Bakel

t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 10.000

5420 DA Gemert

De Mortel, 28-12-2018

Onderwerp: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Paashoefsedijk"

Geachte heer/ mevrouw,

In de gemeenterubriek in het Gemerts Nieuwsblad is de volgende bekendmaking gepubliceerd: 30-11-2018; Ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening december 2018, Adres Paashoefsedijk 32-24 RvR woning (vanaf 3-12-208 ter inzage). Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert-Bakel sectie O nummer 1394 gelegen aan **Paashoefsedijk in Gemert.**

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar op dit ontwerpbestemmingsplan. Een deel van de huidige agrarische bestemming van perceel O1394 wordt in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming "Wonen", "Groen" en "Groen- geluidsvoorziening".

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

1) Afwijking met Structuurvisie+ 2011-2021 en Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel (januari 2017)

In het vastgestelde beleid van de gemeente Gemert-Bakel is het volgende vastgelegd; In Gemert-Bakel is al enige jaren oog voor de omgevingskwaliteit.....Daarnaast willen we de bewoners en gebruikers van het buitengebied nog eens bewust maken van de gebiedseigen kwaliteiten van landschap....(blz. 1 BKP buitengebied 01-2017).

De Paashoefsedijk heeft zo ook haar eigen gebiedseigen kwaliteiten, dit is een open gebied met bebouwing op gepaste afstand van elkaar. De wijziging van de bestemming t.p.v. het plangebied zal afbreuk doen aan de kwaliteit van de Paashoefsedijk. Feitelijk gezien is het plangebied eveneens een open locatie welke als weide gebruikt wordt. Het toestaan van een extra woning zal een verstedelijking van het buitengebied opleveren en afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Verdere verdichting door nog een extra woning, na de reeds eerder gerealiseerde 3 RvR woningen, is in de buurt ongewenst.

Toekomst (blz 7 BKP buitengebied 01-2017)

Uitgangspunt van de actuele beleidskaders is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

Het bebouwen van het perceel aan de Paashoefsedijk, met de gedachte deze landschappelijk in te passen, is geen versterking van het landschap en de omgevingskwaliteit niet hiermee af.



Het beeldkwaliteitsplan legt tevens ook nog de nadruk op het volgende:

Uit de beschrijving van het verleden en het heden blijkt dat de huidige beeldkwaliteit sterk bepaald wordt door één of een combinatie van onderstaande factoren:

-
- *Het voorkomen van (agrarische) bebouwing in het buitengebied*
-

De wijziging naar bestemming "Wonen" is in tegenspraak en strijd met de eigen visie en het beleid van de gemeente Gemert-Bakel m.b.t. het buitengebied en het voorkomen van bebouwing in het buitengebied.

2) Functieaanduiding specifieke vorm van groen- geluidsvoorziening komt niet overeen met voorwaarde ontheffingsaanvraag hogere waarde Wet geluidshinder.

In het akoestisch onderzoek wordt een geluidsvoorziening voorgeschreven welk doorloopt tot aan de westelijke perceelgrens/ door de bestaande poel. De geluidsvoorziening komt op de bestemming "Groen" en "Groen- geluidsvoorziening". Het realiseren van de deze bindende voorwaarde uit de beschikking hogere waarde Wet geluidshinder is niet mogelijk én toegestaan ter plaatse van de bestemming "Groen". Met het aannemen van de huidige aanvraag wordt direct niet voldaan aan de voorwaarde uit het akoestisch onderzoek/ ontheffing Wet geluidshinder (zie bijlage).

3) Verblijfsruimte buiten de woning

Een ontheffing voor de Wet geluidshinder is een voorwaarde voor de wijziging van het bestemmingsplan en is onlosmakelijk met elkaar verbonden. In het voorgenomen besluit van de gemeente m.b.t. de Wet geluidshinder is opgenomen dat verblijfsruimten buiten de woning niet gesitueerd mogen worden aan de gevels waar de hoogste geluidsbelasting optreedt. Dit is bij dit plan de linkerzijgevel (west) en de achtergevel (noord). In Bijlage 7 Paashoefsedijk LIP (van de aanvraag) is echter al een toekomstig terras o.i.d. gesitueerd aan de linkerzijgevel, dit komt niet overeen met de voorwaarde uit de ontheffingsaanvraag Wet geluidshinder. In hoeverre is het tevens geloofwaardig dat de toekomstig bewoners geen verblijfsruimte aan deze buitenzijde situeren aangezien hun perceel grotendeels achter en aan de linkerzijgevel van hun woning gelegen zijn. De rechterzijde is inritverharding en de voorzijde voor 95% bloemrijk grasland en hiermee niet geschikt als verblijfsruimte. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze bindende voorwaarde uit de Wet geluidshinder niet nageleefd kan worden.

4) Verkeersoverlast

Met het vaststellen van deze wijziging zullen er dagelijks meer motorvoertuigen door de Paashoefsedijk komen. De bestaande infrastructuur is hierop niet voorzien en wordt met de huidige verkeersbewegingen al maximaal belast. De ontsluiting van de Paashoefsedijk aan de zijde van de Leemskuilenweg bestaat zelfs uit onverharde weg. De weg leent zich niet als ontsluiting, ook is deze onverharde weg niet geschikt voor alle bouwverkeer dat dit plan met zich meebrengt.

5) Capaciteit bestaande NUTS voorzieningen

De huidige NUTS voorzieningen aan de Paashoefsedijk zijn in het verleden ontworpen voor slechts enkele bestaande woningen. Met de komst van de drie RvR woningen nabij Paashoefsedijk 35 zitten de NUTS voorzieningen, waaronder drukriolering, aan hun maximale grenzen. De komst van nog één extra RvR woning is niet acceptabel met de huidige NUTS voorzieningen.

6) Flora- en Fauna

In de ruimtelijke onderbouwing van 16-11-2018 wordt in hoofdstuk 4.6 Natuurwaarden kort het plangebied aangehaald. Niet aangetoond is dat er binnen het plan geen beschermende flora en fauna aanwezig is wat zeer aannemelijk is met de bestaande bosschages en poel. De bouwwerkzaamheden kunnen hierop een negatieve invloed uitoefenen. Er dient minimaal veldonderzoek door een ecooloog uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van beschermde F&F uit te sluiten of indien noodzakelijk passende beheersmaatregelen te nemen.



Hoe wordt erop toegezien dat de toekomstige bewoners zich 100% houdt aan de ontworpen landschappelijke inrichting welke zijn opgenomen als voorwaardelijke verplichting behorend bij deze aanvraag en het betreffende onderhoudsplan wat hier deel van uitmaakt?

Op basis van de bovenstaande argumenten maak ik bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan **Paashoefsedijk in Gemert**. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen en de huidige bestemming te handhaven.

Kort samengevat past dit plan niet binnen het beleid van de gemeente Gemert-Bakel en de omgeving, mocht de gemeenteraad tijdens de definitieve besluitvorming hier anders over denken dan hoor ik graag hun argumenten.

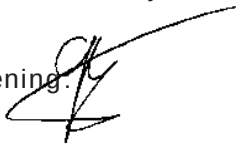
Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

Naam: 

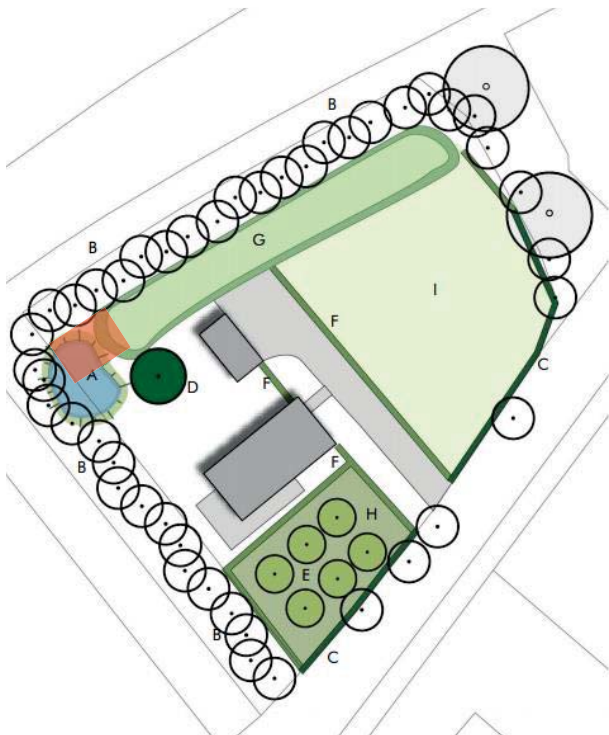
Adres: Paashoefsedijk 45 De Mortel

Handtekening.

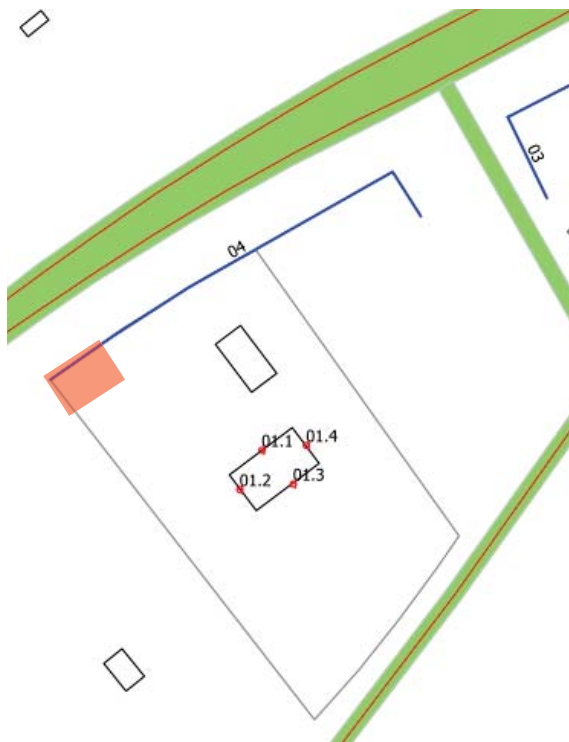


Bijlage: Vergelijk functieaanduiding "Groen- geluidsvoorzieningen" en de bindende voorwaarde uit het akoestisch onderzoek (procedure Wet geluidshinder)

Bijlage: Vergelijk functieaanduiding “Groen- geluidsvoorzieningen” en de bindende voorwaarde uit het akoestisch onderzoek (procedure Wet geluidshinder)



Bron: Landschappelijke inpassing Ruimte -voor- ruimtewoning Paashoefsedijk , Gemeente Gemert-Bakel 16-11-2018



Bron: Akoestisch onderzoek Geluidsbelasting VL RvR woning Paashoefsedijk ong Gemert_Bakel AR10.530_1 d.d. 14-11-2018

De ontwerpwijziging bestemmingsplan voldoet niet aan de voorwaarde uit de ontheffing Wet geluidshinder. De geluidsvoorziening aan de westzijde/ poelzijde kan én mag niet gerealiseerd worden. Zie het rood gearceerde vlak op bovenstaande tekeningen.