Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (1)

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 april 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend én is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De indieners van de zienswijze zijn al enkele jaren verwikkeld in een civielrechtelijke procedure met de gemeente i.v.m. de door hen gestelde wateroverlast welke volgens hen relatie heeft met de ontwikkeling van de woonwijk Ripsoever-Zuid. In de waterparagraaf van de onderliggende planontwikkeling menen zij hiervoor bewijslast te vinden.

2. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat enkel in de omgeving van Schutveld sprake is van grondwaterproblematiek.

3. De indieners van de zienswijze vrezen dat de ophoging van het plangebied én de toevoeging van bouwmassa resulteren in een verstoring van de grondwaterstroming én dat dit een negatief effect heeft op de waterproblematiek. Zij zijn van mening dat onvoldoende blijkt welk invloed de beoogde planontwikkeling heeft op de woningen in de omgeving én de reeds door hen ondervonden wateroverlast.

4. De indieners van de zienswijze merken het volgde op t.a.v. het door Tauw uitgevoerde onderzoek:
   a. in de meetperiode zou de grondwaterstand reeds op een hoger niveau staan dan het aanlegniveau van de funderingen van de woningen aan het Schutsveld';
   b. de beoogde afwatering op de watergang naar de Rips is onaanvaardbaar gezien de negatieve gevolgen op de aanwezige drainage.

5. De indieners van de zienswijze stellen dat het slootpeil in de watergang naar de Rips regelmatig hoog komt en dat de bestaande drainage van de woningen aan het Schutsveld dan niet optimaal functioneert.

De indieners van de zienswijze verzoeken om het bestemmingsplan niet vast te stellen tenzij daaraan de uitdrukkelijke voorwaarde/ opdracht aan het college wordt verbonden dat de door hen ondervonden water en vochtoverlast wordt opgelost.

Beantwoording zienswijze

1. In de waterparagraaf zoals opgesteld door Tauw is enkel vermeld dat in de directe omgeving van het plangebied problemen op het gebied van grondwater bekend zijn. In dit onderzoek wordt echter géén relatie gelegd tussen de door de indieners van de zienswijze gestelde wateroverlast en de ontwikkeling van de woonwijk Ripsoever-Zuid. De zitting van de civiele hoger beroepsprocedure is geagendeerd voor 19 juni 2019 bij het gerechtshof en staat los van onderliggende ruimtelijke procedure.

In de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd.
In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:

- het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m^3) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;
- het hemelwater dat op het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg valt zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.

Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht wat een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v.de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.

Ten slotte is in het onderliggende bestemmingsplan sprake van een substantiële afname van het verhard oppervlak t.o.v. het eerder voorbereide bestemmingsplan in 2011[1] waarin de realisatie van 4 woningen werd beoogd.

2. In een groot deel van de wijk Paashoef is in bepaalde tijden van het jaar sprake van een hoge grondwaterstand vanwege de peelrandbreuk. Gevolg van deze breuk is dat aan de ene zijde van de breuk erg lage grondwaterstanden ontstaan en aan de andere zijde hoge grondwaterstanden (incidenteel tot wel 20 cm onder maaiveld) ontstaan. Als gevolg hiervan is bijvoorbeeld in de wijken Heijtsveld en Schutsveld een drainageleiding in de straat aangelegd. Zie ook de beantwoording onder 1.

3. Een eventuele ophoging[2] van het plangebied zal niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het ‘bouwvlak’. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen. Voor de gevolgen van de planontwikkeling op de woningen in de omgeving én de reeds door hen ondervonden wateroverlast wordt verwezen naar beantwoording onder 1.

4a. De grondwaterstanden zijn gedurende 2 jaar (februari 2014 t/m december 2014 en van maart 2015 t/m mei 2016) gemonitord middels peilbuizen. Hiervan kan niet gesteld worden dat het een ‘gunstige periode’ betreft. Dit blijkt ook uit het feit dat de fluctuaties van de grondwaterstanden in beide peiljaren vergelijkbaar zijn. Dat het aanlegniveau van de funderingen van de woningen aan het Schutsveld lager zouden liggen dan de gemeten grondwaterstanden betreft geen gevolg van onderhavige planontwikkeling. Ook heeft de planontwikkeling niet tot gevolg dat de funderingen dieper in het grondwater komen te staan.

4b. De gemeente is van mening dat er minder water op de watergang naar de Rips wordt geloosd en dat er van negatieve gevolgen zoals wordt gesteld geen sprake is. Zie hiervoor de beantwoording onder 1.

5. De aangehaalde stelling is afkomstig uit paragraaf 2.6 van het rapport ‘Gemert, Groeskuilenstraat Waterparagraaf bestemmingsplan’ (toegevoegd als bijlage 2 bij de planregels en als bijlage 10 bij de plantoelichting). Deze stelling wordt echter niet

1. Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel niet ingestemd met de vaststelling van het bestemmingsplan "Groeskuilenstraat ongen. in Gemert" t.b.v. de realisatie van 4 woningen.
2. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaat bouwen.

onderschreven door de gemeente. Het rapport zal hierop worden aangepast door deze passage te verwijderen..

Conclusie
Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het rapport 'Gemert, Groeskuilenstraat Waterparagraaf bestemmingsplan' (toegevoegd als bijlage 2 bij de planregels en als bijlage 10 bij de plantoelichting) door de volgende zin in paragraaf 2.6 te verwijderen: "*De gemeente geeft aan dat het slootpeil regelmatig hoog komt en dat de bestaande drainage van de woningen aan het Schutsveld dan niet zou werken".*

2.2 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (2)
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 29 april 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend én is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
De indieners van de zienswijze verzoeken om de volgende redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen:
1. de indieners van de zienswijze geven aan dat zij in het kader van de 'zorgvuldige dialoog' op verzoek van de initiatiefnemer het bijbehorende formulier hebben ingevuld. Hoewel zij daarin hebben aangegeven bezwaar te hebben tegen de beoogde planontwikkeling wordt in de plantoelichting iets anders beweerd.

2. de indieners van de zienswijze vrezen voor nog meer wateroverlast en schade a.g.v. verdere verstening.

3. de indieners van de zienswijze hebben ernstige bezwaren tegen het ophogen van de grond: *'i.v.m. de huidige grondwaterproblemen vrezen zij voor nog meer schade aan hun woning omdat de funderingen nu al in het water staan en in dit wijstgevoelige gebied dit vraagt om problemen'.*

4. de indieners van de zienswijze geven aan dat de getoonde tekeningen niet allemaal met elkaar corresponderen wat leidt tot onduidelijkheid.

5. de indieners van de zienswijze vrezen dat zij het vrije uitzicht verliezen en dat hun privacy wordt verstoord.

6. de indieners van de zienswijze vinden de plannen onduidelijk. Ook vinden zij het onduidelijk wat er met de groenstrook tussen de huizen aan het Schutsveld en het plangebied gaat gebeuren.

Beantwoording zienswijze
1. De direct omwonenden van het plangebied zijn in een vroegtijdig stadium van de ruimtelijke procedure door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Hiervoor is door hem het formulier 'zorgvuldige dialoog' zoals opgesteld door de gemeente aangevuld met de op dat moment actuele informatie. Eén van de doelstelling van de dialoog is dat initiatiefnemer kennis heeft van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden. Uit de ontvangen reactie is door initiatiefnemer geconcludeerd dat het aspect hemelwaterinfiltratie in relatie tot de 'grondwaterproblematiek' de rode draad betrof.

   In de ruimtelijke onderbouwing is door de adviseur van de initiatiefnemer aangegeven dat er vanuit de omgevingsdialoog 'geen overwegende bezwaren' zijn gebleken, waarmee is bedoeld dat: 'mits rekening houdend met een goede verwerking van het hemelwater en

de grondwaterstanden, de bezwaren van omwonenden afdoende worden ondervangen in het ontwerp van het bestemmingsplan'.

Na de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente naar een middenweg gezocht om de impact op de omgeving te beperken door:
- de bebouwing op het breedste deel van het perceel te projecteren;
- een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede overgang vormt met de omliggende woningen;
- de verharding binnen het plangebied zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor ligt een ontsluiting op het Nieuwveld het meest voor de hand.

2. In de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd.
   In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:
   - het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m^3) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;
   - het hemelwater dat op het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg valt zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.

   Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht hetgeen een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v.de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.

   Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Een eventuele ophoging[3] van het plangebied zal niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak'. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kel*d*er, géén verstoringen van de grondwaterstromingen. Dat de funderingen van de woningen aan het Schutsveld bepaalde periode in het jaar in het grondwater staan, zou geen probleem hoeven zijn als de woningen bouwkundig in orde zijn. Bovendien verwacht de gemeente geen verhoging van de grondwaterstanden als gevolg onderliggende ontwikkeling. Zie ook de beantwoording onder 2.

4. De uitvoering van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Ten tijde van het voeren van de omgevingsdialoog was het plan nog om het plangebied te ontsluiten via de Groeskuilenstraat. Om de hoeveelheid verharding te beperken én omdat het vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit passender werd gevonden om de woning via de aangrenzende woonbuurt te ontsluiten wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan het plangebied ontsloten via Nieuwveld en niet via een 'laan' naar de Groeskuilenstraat zoals in een eerder stadium van de ruimtelijke procedure. Daarnaast is ook het bouwvlak naar het zuiden opgeschoven. Dit heeft geleid tot een vermindering 300 m^2 verhard oppervlak hetgeen een positief effect heeft op de waterstand in de watergang naar de Rips. De initiatiefnemer geeft aan dat de nieuwe

3. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaan bouwen.

tekeningen schriftelijk zijn gecommuniceerd met de omwonenden en daarna zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

5. Het plangebied betreft een inbreidingsplan op een 'leeg' perceel binnen de woonbuurt Ripsoever-Zuid. Hiermee wordt de groene hoofdstructuur van de woonbuurt behouden. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd waarbij slechts een beperkt deel van het perceel wordt bebouwd. Het totale perceel heeft een grootte van 3.930 m^2. Het bouwvlak is ca. 600 m^2 en ligt 18 m van de meest nabij gelegen woning (Nieuwveld 16: dit is de woning die het meest nabij het plangebied is gelegen). Hiermee is sprake van een zeer lage bebouwingsintensiteit op het perceel ten opzichte van de overige percelen in deze wijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, inclusief 50 cm ophoging maaiveld, respectievelijk 4 m en 7,5 m. In samenhang met de afstand tot de andere woonpercelen, wordt hiermee de privacy van de bewoners van de omliggende percelen gewaarborgd en is het verlies aan uitzicht en de schaduwwerking van de nieuwe woning op de andere woonpercelen zodanig beperkt dat dit acceptabel wordt geacht.

   Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

6. Voor een omschrijving van het plan zie de beantwoording onder 5. Ter plaatse van de groenstrook wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' (zonder bouwvlak). Hier kunnen enkel bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouw worden gerealiseerd.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (3)
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 29 april 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:
1. de indieners van de zienswijze zijn van mening dat het proces in het kader van de 'zorgvuldige dialoog' niet goed is verlopen omdat:
   - er géén sprake is geweest van een 'keukentafelgesprek' met de omwonenden.
   - er in de beantwoording van Tauw plots een gewijzigde situatietekening is opgenomen (positie van de woning en de inrit);
   - in hoofdstuk 5 onder 'procedure' een verkeerd beeld is geschetst van de resultaten van de dialoog en de beoogde planontwikkeling niet gezamenlijk door de omwonenden wordt gedragen.

2. de indieners van de zienswijze zijn van mening dat situering van de uitrit via Nieuwveld onlogisch is omdat:
   a. hierdoor de speelmogelijkheden (in het doodlopende gedeelte van Nieuwveld) voor de kinderen in de wijk Nieuwveld komt te vervallen;
   b. hierdoor een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaat en meer omwonenden worden belast met de toenemende verkeersbewegingen (dan door het ontsluiten via de Groeskuilenstraat) en de ontsluiting via de Groeskuilenstraat beter past binnen de huidige situatie.

c. als gevolg hiervan meer werkzaamheden uitgevoerd moeten worden én meer voorzieningen uitgevoerd moeten worden (dan door het ontsluiten via de Groeskuilenstraat);

3. de indieners van de zienswijze verzoeken om:
   a. de woning zo ver mogelijk richting de Groeskuilenstraat te verplaatsen omdat zij van mening zijn dat de beoogde woning hier beter aansluit op de omliggende woningen;
   b. de woning uit te voeren in maximaal één bouwlaag;
   c. het bouwpeil van de woning te verlagen;
   d. de groencompensatie aan zijde van Nieuwveld en Schutsveld te realiseren ten gunste van de omwonenden.

4. de indieners van de zienswijze vrezen dat de waarde van hun woning zal dalen als gevolg van het verlies van het vrije uitzicht en de vermindering van privacy, lichtinval en woongenot.

5. de indieners van de zienswijze pleiten ervoor om welstandscriteria op te nemen.

De indieners van de zienswijze verzoeken om het bestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen conform de door hen aangedragen alternatieven.

Beantwoording zienswijze

1. De uitvoering van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De direct omwonenden van het plangebied zijn en in vroegtijdig stadium van de ruimtelijke procedure door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Hiervoor is door hem het formulier ‘zorgvuldige dialoog’ zoals opgesteld door de gemeente aangevuld met de op dat moment actuele informatie. Een gesprek aan de keukentafel is geen vereiste. Eén van de doelstelling van de dialoog is dat initiatiefnemer kennis heeft van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden. Uit de ontvangen reacties is door initiatiefnemer geconcludeerd dat het aspect hemelwaterinfiltratie het meest genoemde bezwaar betrof.

   In de ruimtelijke onderbouwing is door de adviseur van de initiatiefnemer aangegeven dat er vanuit de omgevingsdialoog ‘geen overwegende bezwaren' zijn gebleken, waarmee is bedoeld dat: ‘mits rekening houdend met een goede verwerking van het hemelwater en de grondwaterstanden, de bezwaren van omwonenden afdoende worden ondervangen in het ontwerp van het bestemmingsplan’.
   Na de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente naar een middenweg gezocht om de impact op de omgeving te beperken door:
   - de bebouwing op het breedste deel van het perceel te projecteren;
   - een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede overgang vormt met de omliggende woningen;
   - de verharding binnen het plangebied zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor ligt een ontsluiting op het Nieuwveld het meest voor de hand.

2.
   a. de ontsluiting via Nieuwveld heeft niet tot gevolg dat hierdoor de daarvoor bestemde speelmogelijkheden komen te vervallen. In de huidige situatie wordt dit doodlopende stukje weg namelijk gebruikt om te parkeren en voor de ontsluiting van de woning aan Nieuwveld 10. Bovendien zijn in de omgeving meerdere grote groenstroken aanwezig waar kinderen kunnen spelen;
   b. de ontsluiting via Nieuwveld resulteert niet in een grote hoeveelheid extra verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van één woning is namelijk erg beperkt en heeft geen verkeersonveilige verkeerssituaties tot gevolg. Het onderliggende plan heeft betrekking op één woning met relatief weinig erfverharding. Om de hoeveelheid

verharding te beperken én omdat het vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit passender werd gevonden om de woning via de aangrenzende woonbuurt te ontsluiten wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan het plangebied ontsloten via Nieuwveld en niet via een 'laan' naar de Groeskuilenstraat zoals in een eerder stadium van de ruimtelijke procedure. Daarnaast is ook het bouwvlak naar het zuiden opgeschoven. Dit heeft geleid tot een vermindering 300 m^2 verhard oppervlak hetgeen een positief effect heeft op de waterstand in de watergang naar de Rips;

c. afgezien van het feit dat de duiker zodanig moet worden aangepast dat deze als ontsluiting voor het plangebied kan dienen, zullen de werkzaamheden wat betreft verharding en impact op de waterhuishouding juist minder omvangrijk zijn dan ingeval van het ontsluiten via de Groeskuilenstraat. Dat de aanpassing van de duiker mogelijk kostbaarder is, is ruimtelijk niet relevant en komt voor rekening van de ontwikkelaar (dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst).

3.

a. het plangebied heeft een driehoekige vorm waarbij het spitse deel aan de Groeskuilenstraat ligt. Dit betekent dat het perceel ter plaatse van de Groeskuilenstraat te smal is om er, op een passende wijze binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, een woning te kunnen realiseren. Daarnaast dient de nieuw te bouwen woning een direct zichtrelatie met de openbare ruimte te hebben. Dit betekent dat de woning enkel ter plaatse van het Nieuwveld gerealiseerd wordt. Alleen dan is het een passende oplossing binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.
b. het plangebied is een overgangszone tussen de woningen aan de President Gerartstraat (één bouwlaag), het Schutsveld (één bouwlaag met twee bouwlagen in de kap) en de woningen aan het Nieuwveld (2,5 bouwlaag met kap). De realisatie van één woning bestaande uit één bouwlaag met kap wordt als een passend in de omgeving gezien. Hierdoor ziet de gemeente geen noodzaak om het plangebied te verlagen;
c. een eventuele ophoging[4] van het plangebied zal niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak'. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen. Hierdoor ziet de gemeente geen noodzaak om het plangebied te verlagen.
d. de situering van de groencompensatie is in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente bepaald. Het plangebied zal nog steeds als een groen 'eiland' herkenbaar blijven in relatie tot de zeer dichte bebouwing aan het Schutsveld en Nieuwveld. Hiermee wordt een goede overgang gerealiseerd tussen die dichte bebouwing en de ruimere percelen me echt vrijstaande woningen aan de President Gerartstraat.

4. Het plangebied betreft een inbreidingsplan op een 'leeg' perceel binnen de woonbuurt Ripsoever-Zuid. Hiermee wordt de groene hoofdstructuur van de woonbuurt behouden. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd waarbij slechts een beperkt deel van het perceel wordt bebouwd. Het totale perceel heeft een grootte van 3.930 m^2. Het bouwvlak is ca. 600 m^2 en ligt 18 m van de meest nabij gelegen woning (Nieuwveld 16: dit is de woning die het meest nabij het plangebied is gelegen). Hiermee is sprake van een zeer lage bebouwingsintensiteit op het perceel ten opzichte van de overige percelen in deze wijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, inclusief 50 cm ophoging maaiveld, respectievelijk 4 m en 7,5 m. In samenhang met de afstand tot de andere woonpercelen, wordt hiermee de privacy van de bewoners van de omliggende percelen

4. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaat bouwen.

gewaarborgd en is het verlies aan uitzicht en de schaduwwerking van de nieuwe woning op de andere woonpercelen beperkt.

Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

5. Door de gemeenteraad is in de gemeentelijke welstandsnota bepaald voor welke gebieden binnen de gemeente welstandscriteria gelden. Deze zones kenmerken zich door cultuurhistorische- en/ of karakteristieke kwaliteiten die heel kwetsbaar zijn (zoals monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (zoals de entree van de bebouwde kom of een lint van een dorp). De welstandvrije gebieden bestaan uit woongebieden en bedrijventerreinen waar de bebouwing minder kwetsbaar is. Het plangebied ligt volgens de welstandsnota niet in een welstand plichtige zone waardoor er geen extra criteria in het kader van welstand gesteld kunnen worden. Er wordt geen aanleiding gezien om t.a.v. beeldkwaliteit aanvullende criteria op te nemen. Het aanpassen van de gemeentelijke welstandsnota staat daarnaast los van onderhavig bestemmingsplan procedure.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (4)
Ontvankelijkheid
De zienswijze is op 29 april 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
1. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat met de beoogde planontwikkeling het woon- en leefklimaat sterk achteruit gaat a.g.v. verminderd uitzicht en de afname van privacy.

2. De indieners van de zienswijze vinden het niet duidelijk of op het hele plangebied gebouwd mag worden.

3. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de beoogde planontwikkeling negatieve gevolgen heeft op het grondwater/ de waterhuishouding omdat:
   - er in de omgeving sprake zou zijn van hoge grondwaterstanden en grondwaterproblemen;
   - het regenwater kan infiltreren in de grond en de drainage aan het Schutsveld niet meer zal functioneren als gevolg van een stijgende waterstand in de watergang naar de Rips door regenwater op de oprit en de weg af te voeren via de watergang naar de Rips;
   - door de realisatie van de terp en woning de bouwmassa toeneemt met als gevolg een verhoogde grondwaterstand;
   - er in de berekening uit wordt gegaan van geschat gemiddelde grondwaterstand en het gebied op basis van de huidige inschatting het hele jaar onder water zou staan.

4. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de kavelindeling in bijlage 1 niet overeenkomt met de indeling in bijlage 2.

5. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat het woongenot afneemt als er nabij de erfgrens wordt gebouwd.

6. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat in het bestemmingsplan door Tauw een verkeerd beeld is geschetst van de resultaten van de 'zorgvuldige dialoog' omdat zij indertijd wel degelijk hun bezwaren hebben geuit.

7. De indieners van de zienswijze vrezen ervoor dat, als gevolg van de ontsluiting via Nieuwveld, er een opening ontstaat in het schouwpad waardoor iedereen ook toegang heeft tot hun woonerf.

8. De indieners van de zienswijze vrezen voor een daling van hun woongenot en een waardedaling van de woning.

<u>Beantwoording zienswijze</u>

1. Het plangebied betreft een inbreidingsplan op een 'leeg' perceel binnen de woonbuurt Ripsoever-Zuid. Hiermee wordt de groene hoofdstructuur van de woonbuurt behouden. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd waarbij slechts een beperkt deel van het perceel wordt bebouwd. Het totale perceel heeft een grootte van 3.930 m^2. Het bouwvlak is ca. 600 m^2 en ligt 18 m van de meest nabij gelegen woning (Nieuwveld 16: dit is de woning die het meest nabij het plangebied is gelegen).Hiermee is sprake van een zeer lage bebouwingsintensiteit op het perceel ten opzichte van de overige percelen in deze wijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, inclusief 50 cm ophoging maaiveld, respectievelijk 4 m en 7,5 m. In samenhang met de afstand tot de andere woonpercelen, wordt hiermee de privacy van de bewoners van de omliggende percelen gewaarborgd en is het verlies aan uitzicht en de schaduwwerking van de nieuwe woning op de andere woonpercelen beperkt.

   Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

2. In de planregels is verankerd dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. De overige bouwwerken (bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouw) mogen wel buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat slechts de helft van het bouwperceel mag worden bebouwd.

3. In een groot deel van de wijk Paashoef is in bepaalde tijden van het jaar sprake van een hoge grondwaterstand vanwege de peelrandbreuk. Gevolg van deze breuk is dat aan de ene zijde van de breuk erg lage grondwaterstanden ontstaan en aan de andere zijde hoge grondwaterstanden (incidenteel tot wel 20 cm onder maaiveld) ontstaan. Als gevolg hiervan is bijvoorbeeld in de wijken Heijtsveld en Schutsveld een drainageleiding in de straat aangelegd.

   In de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd.
   In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:
   - het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m^3) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;

- het hemelwater dat op het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg valt zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.

Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht hetgeen een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v.de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.

Een eventuele ophoging[5] van het plangebied zal niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak'. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen.

Voor het ontwerp is naar aanleiding van de metingen van de grondwaterstanden een gemiddelde bepaald om van daaruit de hoogten voor de woning te kunnen bepalen. Het is niet zo dat het gebied gedurende het hele jaar hoge grondwaterstanden heeft, deze fluctueren gedurende het jaar en staan vooral in de winterperiode soms wat hoog.

4. Ten tijde van het voeren van de omgevingsdialoog was het plan nog om het plangebied te ontsluiten via de Groeskuilenstraat. Om de hoeveelheid verharding te beperken én omdat het vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit passender werd gevonden om de woning via de aangrenzende woonbuurt te ontsluiten wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan het plangebied ontsloten via Nieuwveld en niet via een 'laan' naar de Groeskuilenstraat zoals in een eerder stadium van de ruimtelijke procedure. Daarnaast is ook het bouwvlak naar het zuiden opgeschoven. Dit heeft geleid tot een vermindering 300 m^2 verhard oppervlak hetgeen een positief effect heeft op de waterstand in de watergang naar de Rips. De initiatiefnemer geeft aan dat de nieuwe tekeningen schriftelijk zijn gecommuniceerd met de omwonenden en daarna zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Bijlage 1 van de plantoelichting bevat het landschappelijk inpassingsplan en in bijlage 2 is de watertoets opgenomen. De verbeelding en het landschappelijk inpassingsplan zijn in overeenstemming met elkaar.

5. In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het gehele plangebied in de huidige situatie bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen in het gehele plangebied bouwwerken van openbaar nut én bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.
   In het onderliggende bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als 'Wonen' en een relatief klein deel van het plangebied is bestemd als 'Groen'. In de planregels van onderliggend bestemmingsplan is verankerd dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. De overige bouwwerken (bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouw) mogen wel buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat slechts de helft van het (bouw)perceel mag worden bebouwd.
   Bovenstaande betekent dat al in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' bouwwerken van openbaar nut én bouwwerken geen gebouw zijnde in de bouwgrens mogen worden gebouwd én dat als gevolg van het onderliggende bestemmingsplan het woongenot hierdoor niet verder zal worden aangetast.

6. De direct omwonenden van het plangebied zijn in een vroegtijdig stadium van de ruimtelijke procedure door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde planontwikkeling. Hiervoor is door hem het formulier 'zorgvuldige dialoog' zoals opgesteld

5. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaan bouwen.

door de gemeente aangevuld met de op dat moment actuele informatie. Eén van de doelstelling van de dialoog is dat initiatiefnemer kennis heeft van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden. Uit de ontvangen reacties is door initiatiefnemer geconcludeerd dat het aspect hemelwaterinfiltratie het meest genoemde bezwaar betrof. In de ruimtelijke onderbouwing is door de adviseur van de initiatiefnemer aangegeven dat er vanuit de omgevingsdialoog 'geen overwegende bezwaren' zijn gebleken, waarmee is bedoeld dat: 'mits rekening houdend met een goede verwerking van het hemelwater en de grondwaterstanden, de bezwaren van omwonenden afdoende worden ondervangen in het ontwerp van het bestemmingsplan'.
Na de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente naar een middenweg gezocht om de impact op de omgeving te beperken door:
- de bebouwing op het breedste deel van het perceel te projecteren;
- een maximale goot- en bouwhoogte op te nemen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt een goede overgang vormt met de omliggende woningen;
- de verharding binnen het plangebied zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor ligt een ontsluiting op het Nieuwveld het meest voor de hand.

7. Het feit dat er een opening ontstaat waardoor bij de indieners van de zienswijze de vrees ontstaat dat iedereen op het schouwpad, (zijnde openbaar gebied) en achter de aangrenzende huizen kan komen, is geen reden om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien omdat de gemeente van mening is dat de indieners van de zienswijzen zelf maatregelen kunnen treffen om dit te voorkomen. Daarnaast zal de gemeente hierover in gesprek met het waterschap Aa en Maas. De afspraken ten aanzien van extra kosten voor de ontsluiting van het plangebied via Nieuwveld zijn vastgelegd in de exploitatie-overeenkomst met de initiatiefnemer.

8. Het plangebied betreft een inbreidingsplan op een 'leeg' perceel binnen de woonbuurt Ripsoever-Zuid. Hiermee wordt de groene hoofdstructuur van de woonbuurt behouden. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd waarbij slechts een beperkt deel van het perceel wordt bebouwd. Het totale perceel heeft een grootte van 3.930 m^2. Het bouwvlak is ca. 600 m^2 en ligt 18 m van de meest nabij gelegen woning (Nieuwveld 16: dit is de woning die het meest nabij het plangebied is gelegen). Hiermee is sprake van een zeer lage bebouwingsintensiteit op het perceel ten opzichte van de overige percelen in deze wijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, inclusief 50 cm ophoging maaiveld, respectievelijk 4 m en 7,5 m. In samenhang met de afstand tot de andere woonpercelen, wordt hiermee de privacy van de bewoners van de omliggende percelen gewaarborgd en is het verlies aan uitzicht en de schaduwwerking van de nieuwe woning op de andere woonpercelen beperkt. Van een onevenredige aantasting van woongenot is naar onze mening in ieder geval geen sprake.
Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie
De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (5)
Ontvankelijkheid
De zienswijze is 2 mei 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de planlocatie voorheen behoorde bij een woonhuis aan de Groeskuilenstraat en dat indertijd is afgesproken dat het als weiland in gebruik zou blijven.

2. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat met de beoogde planontwikkeling het woongenot afneemt a.g.v. verminderd uitzicht en de afname van privacy. Ook vreest men voor meer geluidsoverlast.

3. De indieners van de zienswijze vragen aandacht voor de cultuurhistorische en archeologische waarde van het plangebied.

4. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de beoogde planontwikkeling negatieve gevolgen heeft op de waterhuishouding omdat door de realisatie van de terp en de woning de bouwmassa toeneemt met als gevolg een verhoogde grondwaterstand.

5. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de beoogde planontwikkeling in strijd is met het waterbeleid van het waterschap en de gemeente.

6. De indieners van de zienswijze wijzen op de lopende procedure rondom de waterhuishouding op het Schutsveld. De zitting van de civiele hoger beroepsprocedure is geagendeerd voor 19 juni 2019 bij het gerechtshof en staat los van onderliggende ruimtelijke procedure.

7. De indieners van de zienswijze vinden het onduidelijk of de beoogde terp en verhoogde brug (met hoogte van 2,25 m) voldoen aan de plaatse gewenste beeldkwaliteit.

8. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat er aan de zuidzijde van het plangebied geen drainage aanwezig is die afvoert via de watergang naar de Rips.

9. De indieners van de zienswijze vinden het uitgevoerde bodemonderzoek twijfelachtig en vragen zich af of het voldoet aan de geldende normen/protocollen.

10. De indieners van de zienswijze vragen zich af waarom het plangebied wordt ontsloten via Nieuwveld en niet via Groeskuilenstraat.

11. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat de beoogde planontwikkeling in strijd is met de woonvisie omdat de woning is bedoeld voor de verkoop.

12. De indieners van de zienswijze vinden het onduidelijk of het plan uitvoerbaar is a.g.v. de flora en faunawet en de habitatrichtlijn.

13. De indieners van de zienswijze vrezen voor planschade.

Beantwoording zienswijze

1. De initiatiefnemer heeft de gronden in eigendom verworven en nu doet zich de wens voor om hier te gaan bouwen. Indien dit vanuit planologisch oogpunt verantwoord is en hiervoor wordt de geëigende procedure gevolgd, dan ontstaat er een nieuwe planologische werkelijkheid.

2. Het plangebied betreft een inbreidingsplan op een ‘leeg’ perceel binnen de woonbuurt Ripsoever-Zuid. Hiermee wordt de groene hoofdstructuur van de woonbuurt behouden. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd waarbij slechts een beperkt deel van het perceel wordt bebouwd. Het totale perceel heeft een grootte van 3.930 m^2. Het bouwvlak is ca. 600 m^2 en ligt 18 m van de meest nabij gelegen woning (Nieuwveld 16:

dit is de woning die het meest nabij het plangebied is gelegen). Hiermee is sprake van een zeer lage bebouwingsintensiteit op het perceel ten opzichte van de overige percelen in deze wijk. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen, inclusief 50 cm ophoging maaiveld, respectievelijk 4 m en 7,5 m. In samenhang met de afstand tot de andere woonpercelen, wordt hiermee de privacy van de bewoners van de omliggende percelen gewaarborgd en is het verlies aan uitzicht en de schaduwwerking van de nieuwe woning op de andere woonpercelen beperkt.

Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Uit de archeologiebeleidskaart[6] blijkt dat het plangebied over een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) beschikt. Deze archeologische waarden worden door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 in artikel 7 van de planregels beschermd. Zolang de bodem niet meer dan 40 cm wordt geroerd én de verstoring geen groter oppervlak beslaat dan 2.500 m^2, is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek. Door ophoging van het plangebied ter plaatse van de te realiseren woning en bijgebouwen wordt juist ook bewerkstelligd dat de kans op verstoringen van mogelijk aanwezige archeologische waarden tot een minimum wordt beperkt.

4. In de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd.
   In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:
   - het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m^3) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;
   - het hemelwater dat op het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg valt zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.

   Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht hetgeen een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v.de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.

   De eventuele ophoging[7] van het plangebied zal echter niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het ‘bouwvlak’. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen.

5. Het bestemmingsplan is getoetst aan het bestaande beleid door de gemeente en het waterschap Aa en Maas en akkoord bevonden. Uit overleg met het waterschap Aa en Maas is gebleken dat ontsluiting via de duiker haalbaar wordt geacht. Hiervoor zal t.z.t. een watervergunning aangevraagd worden.

6. Het gemeentelijk archeologiebeleid incl. de archeologiebeleidskaart is op 10 december 2015 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld.
7. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaan bouwen.

6. De lopende procedure in de omgeving is geen reden om onderhavig plan niet in procedure te brengen.

7. De indieners van de zienswijze doen het voorkomen alsof er een brug op grote hoogte wordt gerealiseerd hetgeen allerminst het geval is. Het betreft geen brug van 2,25 m. Het betreft namelijk een hoogteverschil van 50 cm over een lengte van 18,5 m waarbij de overbrugging niet hoger wordt dan de kruin van de bestaande openbare weg. De beeldkwaliteit is dan ook niet in het geding.

8. Uit kaartmateriaal van de gemeente blijkt dat, er bij de aanleg van de woningen aan het Schutsveld, rondom een aantal woningen een drainage is aangelegd met een afvoer via de watergang naar de Rips op de grens met het perceel van de initiatiefnemer. Dit is ook verwerkt in de Watertoets.

9. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd door een gecertificeerd bureau die volgens de wettelijke normen de onderzoeken hebben verricht. Deze onderzoeken zijn beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden.

10. Het onderliggende plan heeft betrekking op één woning met relatief weinig erfverharding. Om de hoeveelheid verharding te beperken én omdat het vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit passender werd gevonden om de woning via de aangrenzende woonbuurt te ontsluiten wordt in het ontwerp van het bestemmingsplan het plangebied ontsloten via Nieuwveld en niet via een ‘laan’ naar de Groeskuilenstraat zoals in een eerder stadium van de ruimtelijke procedure. Dit heeft geleid tot een vermindering 300 m^2 verhard oppervlak hetgeen een positief effect heeft op de waterstand in de watergang naar de Rips.

11. Op pagina 11 van de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan de Woonvisie. Hierin is het volgende vermeld: ‘Hoewel in casu aan een aantal uitgangspunten wordt voldaan, is de geplande woning gelegen op een zeer royale kavel. De vraag naar vrije sectorwoningen op kavels met deze afmetingen, is klein en het is geen doelgroep zoals bepaald in de woonvisie. Omdat de initiatiefnemer een potentiële koper heeft voor de nog te realiseren woning, heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten toch medewerking te verlenen aan het initiatief, mits een zeer substantieel deel van het plangebied groen wordt ingericht. De te realiseren woning zal qua programma geheel aansluiten aan de wensen van de koper en specifiek worden ontworpen, binnen de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.’ Inmiddels heeft de woningmarkt zich zodanig ontwikkeld dat nu in de praktijk blijkt dat de vraag naar vrije sectorkavels van deze omvang in het stedelijk gebied aan populariteit winnen.

12. Uit paragraaf 4.10 en paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing (= bijlage 7 bij de plantoelichting) én de ‘Quickscan flora en fauna, Groeskuilenstraat (ong.) te Gemert Gemeente Gemert-Bakel’ uitgevoerd door Econsultancy (= bijlage 5 bij de plantoelichting) blijkt dat het plan uitvoerbaar is op grond van de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft de verouderde Flora en faunawet en habitatrichtlijn vervangen.

13. Voor een eventuele tegemoetkoming van planschade bestaat een aparte procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Deze is te vinden in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient een apart verzoek te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

<u>Conclusie</u>
De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Groeskuilenstraat ongen. in Gemert (6)

Ontvankelijkheid

De zienswijze, welke is ingediend namens dezelfde indieners van de zienswijze als vermeld onder 2.5, is 6 mei 2019 per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De indieners van de zienswijze vrezen voor wateroverlast als gevolg van teveel bebouwing/ verharding.

2. De indieners van de zienswijze kunnen zij zich er niet in vinden dat 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden en vinden het onduidelijk of het bebouwingspercentage waarnaar de planregel 6.2.1 verwijst ziet op het hele perceel of op het aanwezige bouwvlak.

3. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat geen woonbestemming van 4.055 m^2 nodig is voor de realisatie van één woning.

4. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat 75 m^2 groen te weinig is in vergelijking met de huidige situatie en bovendien in strijd met de Woonvisie 2016-2020 waarin gestreefd wordt naar een groene woonomgeving.

5. De indieners van de zienswijze stellen dat bij verstoringen dieper van 40 cm onder het maaiveld er een archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden én dat er daarom problemen zullen ontstaan bij de realisatie van de fundering en het plan daarom niet uitvoerbaar is.

Beantwoording zienswijze

1. In de bestaande situatie wordt het hemelwater dat op het plangebied valt in zijn geheel geïnfiltreerd in de bodem en via de watergang naar de Rips afgevoerd. In de nieuwe situatie wordt het plangebied voorzien van een watersysteem waarbij de waterhuishoudkundige situatie niet negatief wordt beïnvloed doordat:
   - het hemelwater dat op het bouwvlak valt wordt verzameld in een ondergrondse berging (met een inhoud van 24 m^3) en wordt daarna vertraagd afgevoerd naar de hemelwaterleiding in de Groeskuilenstraat;
   - het overige deel van het plangebied incl. de ontsluitingsweg zal indirect ondergronds afwateren naar de watergang naar de Rips.

   Hierdoor wordt de piekafvoer op de watergang naar de Rips teruggebracht hetgeen een verbeterde ontwateringssituatie tot gevolg heeft. Daarnaast blijft de drainageleiding t.b.v.de woningen aan het Schutsveld met afvoer op de watergang naar de Rips onaangetast.

   De eventuele ophoging[8] van het plangebied zal echter niet meer bedragen dan 50 cm boven maaiveld en is enkel toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak'. Hierdoor wordt de bouwmassa beperkt evenals de druk die de massa uitoefent op de ondergrond en voorziet de gemeente, vanwege de samenstelling van de ondergrond (vooral lemig fijn zand) én het niet aanbrengen van een kelder, géén verstoringen van de grondwaterstromingen.

2. In de planregels is verankerd dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht. De overige bouwwerken (bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouw) mogen wel buiten het bouwvlak

8. Ophoging betreft geen verplichting vanuit het bestemmingsplan maar een eventuele mogelijkheid voor degene die de woning gaan bouwen.

worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat slechts de helft van het (bouw)perceel mag worden bebouwd.

3. Door aan het hele plangebied (met uitzondering van de groenvoorziening aan de zijde van de Groeskuilenstraat) een woonbestemming toe te kennen, wordt het meeste recht gedaan aan het toekomstige gebruik van het perceel. Het bestemmen als bijvoorbeeld ‘agrarisch’ of ‘groen’ heeft noch voor initiatiefnemer, noch voor omwonenden, noch voor het bevoegd gezag enige feitelijk meerwaarde. Er zal bestemd moeten worden in relatie tot het meest gewenste en vanuit stedenbouwkundig oogpunt geëigende gebruik. Dat betreft een woonbestemming.

4. De in de ruimtelijke onderbouwing vermelde 75 m^2 aan groen betreft een minimale eis van de gemeente. De situering van de groencompensatie is in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente bepaald. Het plangebied zal nog steeds als een groen ‘eiland’ herkenbaar blijven in relatie tot de zeer dichte bebouwing aan het Schutsveld en Nieuwveld. Hiermee wordt een goede overgang gerealiseerd tussen die dichte bebouwing en de ruimere percelen me echt vrijstaande woningen aan de President Gerartstraat

5. Uit de archeologiebeleidskaart[9] blijkt dat het plangebied over een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) beschikt. Deze archeologische waarden worden door middel van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 in artikel 7 van de planregels beschermd. Zolang de bodem niet meer dan 40 cm wordt geroerd én de verstoring geen groter oppervlak beslaat dan 2.500 m^2 is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek. Omdat de fundering minder dan 2.500 m^2 leidt de realisatie ervan niet tot problemen.
   Door ophoging van het plangebied ter plaatse van de te realiseren woning en bijgebouwen wordt juist ook bewerkstelligd dat de kans op verstoringen van mogelijk aanwezige archeologische waarden tot een minimum wordt beperkt. E.a. betekent dus niet dat er niet gebouwd kan worden en daarmee staat dit niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

<u>Conclusie</u>
De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Het gemeentelijk archeologiebeleid incl. de archeologiebeleidskaart is op 10 december 2015 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld.