MANNAERTSAPPELS
Advocaten

ONTVANGEN
29 APR. 2019
27275-2019

Gemeenteraad Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Tevens per e-mail: gemeente@gemert-bakel.nl

Tilburg, 25 april 2019

Betreft zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2019"
Kenmerk 119/135562/pt
Uw ref. M2120328/JJJ/MKW/12-00217648
[redacted]
Doorkiesnummer 013-5838236

Geachte gemeenteraad,

Namens [redacted] **Petrus** [redacted] en mevrouw [redacted] woonachtig aan het [redacted] in deze zaak woonplaats kiezende aan de Spoorlaan 410 (postbus 772, 5000 AT) te Tilburg, op het kantoor van MannaertsAppels Advocaten N.V., van wie mr. A.C.P.M. in deze zaak als gemachtigde zal optreden, dit met de macht van vervanging,

wensen bij deze een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan "**Gemert-Bakel stedelijke gebieden, april 2019**" met ID-nummer NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-ON01, in welk bestemmingsplan onder meer een ontwikkeling aan de Groeskuilenstraat ongenummerd te Gemert is opgenomen, welke ontwikkeling tot het ter plaatse realiseren van een woning, waarvoor de bestemming dient te worden gewijzigd.

Cliënten zijn het met dat voornemen niet eens en zijn van mening dat het bestemmingsplan voor het perceel aan de Groeskuilenstraat niet kan en mag worden vastgesteld, of althans niet in deze vorm kan en mag worden vastgesteld, nu dat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het formele zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Cliënten lichten dat toe.

Cliënten zijn woonachtig aan het [redacted] welk perceel is gelegen vlakbij de voorgenomen ontwikkeling. Cliënten zijn al enkele jaren verwikkeld in een (civielrechtelijke) procedure tegen de Gemeente Gemert-Bakel in verband met de door hen ondervonden wateroverlast. In de visie van cliënten is die wateroverlast ontstaan na de aanleg van de woonwijk Ripsoever-Zuid enkele jaren geleden, nu de aanleg van die woonwijk lijkt te hebben geleid tot structureel hogere grondwaterstanden, waardoor aan en in de woning van cliënten water- en vochtoverlast wordt ondervonden.

Tilburg Breda
Spoorlaan 410
5038 CG Tilburg
Postbus 772
5000 AT Tilburg
T. 013 - 583 82 00
F. 013 - 543 27 63
E. info@mannaertsappels.nl
I. www.mannaertsappels.nl

IBAN NL85 RABO 0170 251 470
t.n.v. Stichting Beheer Derdengelden Advocaten MannaertsAppels

MannaertsAppels is een handelsnaam van MannaertsAppels N.V., gevestigd te Tilburg en Breda en staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17252992. Uitsluitend MannaertsAppels N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden worden schriftelijk verstrekt bij aanvaarding van de opdracht en zijn eveneens te raadplegen op www.mannaertsappels.nl

Cliënten menen dat de gemeente Gemert-Bakel voor het beëindigen van die overlast en het herstel van de daardoor ondervonden schade aansprakelijk is, hetgeen de gemeente ontkent. Over die kwestie zal, natuurlijk, in de bewuste procedure oordeel geveld moeten worden: de aansprakelijkheid van de gemeente jegens mijn cliënten is geen onderwerp van deze procedure. Die door cliënten ondervonden overlast is echter wél relevant voor deze procedure.

In de onderhavige bestuursrechtelijke procedure, die ziet op het bestemmingsplan zoals dat thans voorligt, kan namelijk niet ontkend worden (sterker nog: wordt juist *erkend*) dat in de directe omgeving van het bouwplan, en dat kan niets anders betekenen dan het Schutsveld, sprake is van grondwaterproblematiek.

Cliënten verwijzen naar het rapport van Tauw ten behoeve van de waterparagraaf van het bestemmingsplan d.d. 12 februari 2019, waarin meerdere malen expliciet wordt aangegeven dat dergelijke problemen zich voordoen. Cliënten wijzen (niet uitputtend) op paragraaf 1.2 (pagina 6) paragraaf 3.3.1 en 3.3.3 (pagina 13), paragraaf 3.3.6 en 3.4.1 (pagina 15) en paragraaf 3.4.2 op pagina 16. Op pagina 18, bovenaan, wordt zelfs aangegeven dat door de hoge grondwaterstanden de aanleg van leidingen met grote diameter onmogelijk gemaakt wordt. Ook in de ruimtelijke onderbouwing, vervaardigd door Bureau Beusmans & Jansen wordt meermaals melding gemaakt van de grondwaterproblematiek. Cliënten verwijzen bijvoorbeeld naar pagina 16, waarin wordt overwogen dat de woning hoger zal worden aangelegd om overlast van grondwater te voorkomen en naar pagina 27 waar expliciet wordt verwezen naar de huidige grondwaterproblematiek van de bestaande woningen in de omgeving. Er is dus, kortom, het nodige aan de hand.

Uit de documenten valt op te maken op welke wijze wordt getracht te voorkomen dat de nieuw te realiseren woning van die problematiek, van die hoge grondwaterstanden, hinder gaat ondervinden, maar onvoldoende blijkt wat nu de invloed van de realisatie van het bouwplan zal zijn op de reeds in de omgeving ondervonden problematiek. Het mag duidelijk zijn dat cliënten vrezen dat die problematiek zal verergeren.

In ieder geval wordt geen aandacht besteed aan het gegeven dat voor de realisatie van het bouwplan het perceel opgehoogd zal gaan worden (net zoals voorheen bij Ripsoever-Zuid het geval was) en dat met het bouwplan een aanzienlijke massa aan bebouwing wordt gerealiseerd. Onvoldoende duidelijk is wat dat zal doen met de grondwaterstanden en grondwaterstromen in het bewuste gebied. De massa die op het perceel (en dus op het grondwater) drukt neemt aanzienlijk toe met de ophoging e de daaropvolgende realisatie van het bouwplan, waarbij bovendien ook in de grond werken zullen worden gerealiseerd. Dit zal ervoor zorgen dat het grondwater wordt weggedrukt, gaat wijken en dat wellicht grondwaterstromen wijzigen. Dan bestaat al snel het gevaar dat het grondwater zich een weg zal vinden naar de bestaande woningen aan het Schutsveld, net zoals dat in het verleden al is gebeurd, en waar de reeds ondervonden problematiek dus enkel erger zal gaan worden. Die mogelijkheid is in ieder bij dit ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderzocht, hetgeen de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan onvoldoende maakt, gezien de ook in de begeleidende stukken al geconstateerde grondwaterproblematiek.

Cliënten roepen wat dat betreft in herinnering dat in het geschil omtrent de wateroverlast aan het Schutsveld óók al door Tauw onderzoek is gedaan, waarbij Tauw hypotheses heeft geponeerd over de oorzaak van de wateroverlast. Eén van de hypotheses die door Tauw destijds is geponeerd was dat juist de aanleg van Ripsoever-Zuid en de daarmee gepaard gaande ophoging van de percelen had geleid tot een verstoorde grondwaterstroming. Daaraan wordt door Tauw in het onderhavige onderzoek geen enkele aandacht besteed, en dat maakt dit onderzoek onvoldoende en daarmee het bestemmingsplan onaanvaardbaar.

In dat verband wijzen cliënten nog op de constatering in het rapport van Tauw dat de grondwaterstanden in het gebied geruime tijd zijn gemonitord, zodat met een zo laag mogelijke ontwerp grondwaterstand kon worden gewerkt voor de bouw van de nieuwe woning. Daarmee kon het perceel zo weinig mogelijk worden opgehoogd. Die benadering is kennelijk enkel gericht op het voorkomen van overlast in de nieuw te realiseren woning, maar uit niets blijkt dat rekening is gehouden met het feit dat uit de gemeten grondwaterstanden blijkt dat op een groot aantal momenten in de meetperiode de grondwaterstand nu reeds op een hoger niveau staat dan het aanlegniveau van de funderingen van de woningen aan het Schutsveld.

De overige hypotheses die door Tauw destijds zijn geponeerd hadden te maken met het functioneren van de ontwatering via de Rips en de drainage onder (en naast de woningen in) het Schutsveld die op de Rips uitkomt. Ten aanzien van de drainage kan in ieder geval geconcludeerd worden dat die *niet* functioneert als de waterstand in de Rips te hoog is. Tauw noemt dat ook nu weer in haar rapport: cliënten verwijzen naar paragraaf 2.6. Vast staat dat in ieder geval een deel van het bouwplan, te weten de toegangsweg, op de watergang aan de oude Rips zal gaan ontwateren, wat met zich mee lijkt te (moeten) brengen dat de waterstand in de Rips hoger zal komen te liggen. Dat kan dus gevolgen hebben voor het functioneren van de daar aanwezige drainage, die in de praktijk al onvoldoende blijkt te functioneren. Ook dat is onwenselijk en in ruimtelijk opzicht onaanvaardbaar.

Kort en goed menen cliënten dat met dit bestemmingsplan het aanzienlijke gevaar bestaat dat de reeds ondervonden grondwaterproblematiek (die gezien de verschillende rapporten toch niet meer in geschil kan zijn) aan het Schutsveld door het bouwplan enkel wordt verergerd, of dat althans onvoldoende is onderzocht wat de invloed is van het bouwplan en daarmee het bestemmingsplan op die problematiek.

In een dergelijke situatie is een bestemmingsplan als het onderhavige niet ruimtelijk aanvaardbaar en in strijd met een goede ruimtelijke ordening, het formele zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel en zou alleen om die redenen moeten worden afgezien van het vaststellen van het bestemmingsplan. Enige acceptabele alternatief zou zijn dat het bestemmingsplan enkel kan worden vastgesteld indien tegelijkertijd de concrete opdracht aan het College uitgaat dat de ondervonden grondwaterproblematiek aan het Schutsveld (waarover dus al enkele jaren een juridisch geschil speelt) daadwerkelijk moet worden opgelost. Ook langs die weg zou kunnen worden bewerkstelligd dat het bestemmingsplan voor zover dat ziet op de Groeskuilenstraat niet van onaanvaardbare invloed is op de situatie in en om de woningen aan het Schutsveld.

MANNAERTSAPPELS
Advocaten

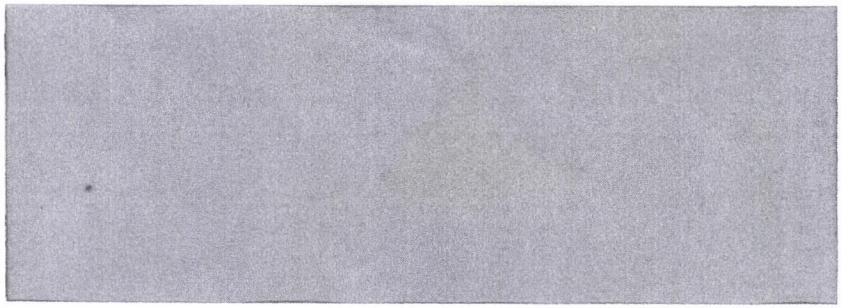
[redacted] verzoeken u derhalve om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of althans het bestemmingsplan niet vast te stellen zonder de daaraan verbonden uitdrukkelijke voorwaarde en opdracht aan het College om de in en om de woning van cliënten ondervonden water- en vochtoverlast op te lossen.

Met vriendelijke groet,

MannaertsAppe[redacted]
voor deze

[redacted]
advocaat

MANNAERTSAPPELS
Advocaten



Postbus 772 | 5000 AT Tilburg