

Zienswijze tegen ontwerp-besluit bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019 met ID-nummer NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-ON01, locatie Groeskuilenstraat ong.

De Gemeenteraad en
Het College van Burgemeester en Wethouders
van gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemert, 23 april 2019

Onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp-besluit bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019 met ID-nummer NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-ON01, locatie Groeskuilenstraat ong.

Geachte Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders,

Middels dit schrijven maken wij onze zienswijze kenbaar tegen dit ontwerp-besemmingsplan. Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder puntsgewijs aan de orde.

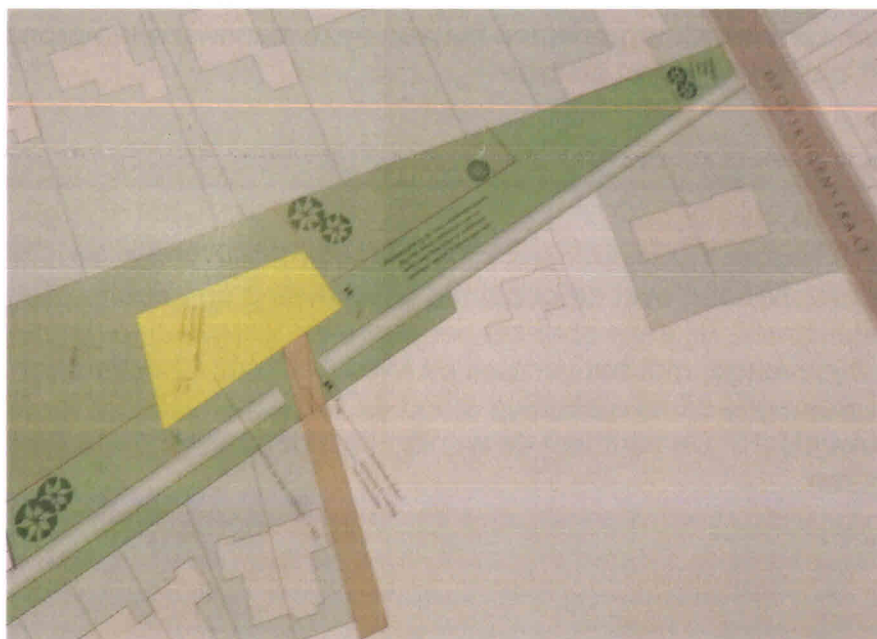
1. Vreemd/slecht/ verkeerd verloop van het proces tot aan ter-inzage-legging ontwerp-besemmingsplan

Op 7 oktober 2018 is door Tauw, namens initiatiefnemer Fresh Ideas, een informatiebrief verzonden aan omwonenden over de geplande ontwikkeling op het braakliggend terrein aan de Groeskuilenstraat. Bij deze brief zat het formulier 'Zorgvuldige dialoog' en een situatietekening bijgevoegd, met het verzoek dit formulier vóór 12 november 2018 terug te sturen. Op de bijgevoegde situatietekening stond de woning gesitueerd ter hoogte van de woning aan Nieuwveld 10. De uitrit van de woning ontsloot aan de Groeskuilenstraat. Zie afbeelding hieronder.



Ondergetekenden hebben tijdig het formulier 'Zorgvuldige dialoog' terug gestuurd, al dan niet voorzien van vragen omtrent de geplande ontwikkeling. In het formulier werd slechts gevraagd of omwonenden eigenaar zijn van het pand, bekend zijn met de ontwikkelingen en bezwaar hebben tegen het initiatief. Door ondergetekenden zijn meerdere vragen gesteld en is aangegeven dat wij nog niet konden aangeven of we bezwaar hebben tegen de geplande ontwikkeling, omdat we nog onvoldoende informatie hebben.

Op 13 december 2018 is door Tauw, namens initiatiefnemer, een tweede brief verzonden aan omwonenden, als reactie op de door ons ingevulde formulieren 'Zorgvuldige dialoog'. Middels deze brief wilde initiatiefnemer de onduidelijkheden wegnemen. Op veel door ons gestelde vragen is in de brief geen antwoord gegeven, terwijl volgens initiatiefnemer het formulier 'Zorgvuldige dialoog' daar juist voor is bedoeld. In de brief wordt ook aangegeven dat initiatiefnemer met deze tweede brief hoopt onze zorgen en onduidelijkheden weg te nemen. In de brief is alleen inhoudelijk ingegaan op de waterberging en wateroverlast. Onze zorgen en onduidelijkheden zijn daarmee niet weggenomen. Tot slot is aangegeven dat te zijner tijd alle stukken ter inzage komen en dan bezwaar kan worden gemaakt tegen de plannen. Bij deze tweede brief was, geheel onverwachts, een gewijzigde situatietekening bijgevoegd. Op de gewijzigde situatietekening zijn de positie van de woning en de uitrit plots verplaatst. De woning staat nu gesitueerd achter Nieuwveld 15 en 17. De uitrit van de woning ontsluit aan het Nieuwveld. Zie afbeelding hieronder.



Wij zouden tegen het eerste, op 7 oktober 2018, kenbaar gemaakte initiatief minder of misschien zelfs geen bezwaren hebben. Tegen het tweede, op 13 december 2018, kenbaar gemaakte initiatief hebben wij zeker bezwaren.

2. Onzorgvuldige, onvolledige, verkeerde en misleidende dialoog met omwonenden

Het ingediende initiatief is na het door ons ingevulde en beantwoorde formulier 'Zorgvuldige dialoog' ingrijpend gewijzigd. Het ingevulde en beantwoorde formulier, de gestelde vragen en door ons gegeven antwoorden hebben geen betrekking gehad of geen betrekking meer op het nu ter-inzage-gelegde initiatief. Hiermee is een verkeerd en misleidend beeld geschept van de geplande situatie en is de zorgvuldige dialoog

onzorgvuldig tot stand gekomen.

Op pagina 17 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan geeft u onder het kopje 'Maatschappelijke haalbaarheid' het volgende aan:

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een planontwikkeling niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen.

Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' vastgesteld. Hiermee dient de initiatiefnemer de direct omwonenden/ belanghebbenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling.

Onder 'Hoofdstuk 5 Procedure' geeft u het volgende aan:

De ontwikkeling van de Groeskuilenstraat ongenummerd te Gemert, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M nummer 3310 tot bouwkaavel voor een woning is onderdeel van de partiële herziening op het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente Gemert-Bakel heeft beleid geformuleerd ten aanzien van het voeren van een zorgvuldige dialoog, voorafgaand aan de wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

Hiertoe is door de aanvrager het gemeentelijke formulier voor deze procedure uitgereikt aan de direct aangrenzende eigenaren en belanghebbenden. De ingevulde dialoogformulieren en de verdere communicatie met betrokkenen zijn aan de gemeente overhandigd.

Uit deze dialoog is gebleken dat de aangrenzende eigenaren en belanghebbenden aan wie het formulier is uitgereikt hebben aangegeven geen overwegende bezwaren te hebben tegen het planvoornemen; vragen met betrekking tot het plan zijn in deze dialoog afdoende beantwoord.

De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage komen te liggen.

Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Wanneer de stukken ter inzage komen te liggen, wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.

Met de wijze waarop nu de zogenaamde zorgvuldige dialoog tot stand is gekomen is geen sprake geweest van bespreken van het planinitiatief met eigenaren van omliggende percelen. Zoals al eerder aangegeven zijn er wel degelijk bezwaren en zijn vragen met betrekking tot het plan in de dialoog niet afdoende beantwoord. Een zorgvuldige dialoog is in onze ogen een 'keukentafelgesprek' met het doel om in goede samenspraak tot een gezamenlijk gedragen initiatief te komen en juist zienswijzen en bezwaren te voorkomen. Wij mogen toch veronderstellen dat u als Gemeenteraad en Het College van Burgemeester en Wethouders op zijn minst evenveel waarde hecht aan de belangen van meerdere en al jarenlange inwoners van uw gemeente, dan aan het belang van één initiatiefnemer. Daarnaast mogen we toch ook veronderstellen dat de initiatiefnemer belang hecht aan goede contacten met zijn mogelijk toekomstige burens.

Wij verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan nog niet verder in procedure te nemen/uit procedure te halen en de initiatiefnemer alsnog een zorgvuldige dialoog te laten voeren met omwonenden om tot een gezamenlijk gedragen initiatief te komen en/of op basis van deze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in overeenstemming met onze wensen. Wij gaan er vanuit dat u allen daartoe bereid bent. Hoe mooi zou het zijn om vooruitlopend op de Omgevingswet al een dergelijk project te realiseren!

3. Onlogische keuze positie/ontsluiting uitrit

De positie en ontsluiting van de uitrit, zoals deze nu in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen is verre van ideaal om de volgende redenen:

- het Nieuwveld en Beekveld is een zeer kinderrijke buurt. Ondanks dat het een soort van woonerf is, komt er aardig wat verkeer door heen. Om die reden spelen de kinderen vaak in het doodlopende gedeelte van het Nieuwveld, richting de planlocatie. Daar kunnen zij ongestoord en veilig voetballen, tennissen, fietsen etc. Door de uitrit aan deze zijde te ontsluiten neemt u een aanzienlijk aandeel van de vrije ruimte voor de kinderen weg;
- het doodlopende gedeelte van het Nieuwveld, richting de planlocatie is een zeer smalle straat. De aangrenzende woningen hebben voor de eigen voertuigen voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Helaas niet voor bezoekers. Bezoekers zijn genooddaakt om aan de zijkant van onderhavig gedeelte te parkeren. De doorgang wordt daardoor zo smal dat passeren van auto's onmogelijk is. Door de uitrit aan deze zijde te ontsluiten creëert u een niet praktische, onwenselijke en zelfs gevaarlijke verkeerssituatie;



- het ontsluiten van de uitrit aan de zijde van het Nieuwveld is ingrijpender dan het ontsluiten aan de Groeskuilenstraat. Aan de zijde van het Nieuwveld moeten veel meer werkzaamheden worden uitgevoerd en voorzieningen worden gerealiseerd dan aan de

zijde van de Groeskuilenstraat. Daardoor vallen niet alleen de kosten hoger uit, maar is de impact op de directe omgeving ook groter;

- door de uitrit op de Groeskuilenstraat te ontsluiten worden veel minder omwonenden belast met de toenemende verkeersbewegingen;
- ontsluiting aan de Groeskuilenstraat past beter in de huidige situatie. De doodlopende straat aan het Nieuwveld is gemeengoed geworden voor de hele wijk. Aan de Groeskuilenstraat is ook al jaar en dag een soort van uitrit aanwezig. De Groeskuilenstraat is een straat die al bestaat uit vele uitritten en zijstraten. Omwonenden en weggebruikers zijn daar bekend met dergelijke situaties;



Wij verzoeken u daarom de uitrit opnieuw/alsnog te ontsluiten aan de Groeskuilenstraat.

4. Huidige situering woning niet meest optimale stedenbouwkundige situatie

Situering van de nieuw te bouwen woning zo ver als mogelijk richting de Groeskuilenstraat is in onze ogen stedenbouwkundig veel logischer. De Groeskuilenstraat loopt over van vrijstaande éénlaagse bungalows naar plots vrijstaande meerlaagse woningen met schuine kap. Een éénlaagse woning met schuine kap, zoals nu in het ontwerp-bestemmingsplan wordt beoogd, zou voor een mooie opvulling en rustige overgang zorgen. Daarnaast bestaat de Groeskuilenstraat volledig uit vrijstaande woningen, waardoor een dergelijke woning ook daar beter toch zijn recht zou komen en zou passen.

Wij verzoeken u de nieuw te bouwen woning zo ver als mogelijk te situeren richting de Groeskuilenstraat.

5. Planschade, waardedaling woningen, vermindering woongenot, vermindering privacy

Omwonenden van de planlocatie hebben hun woning gekocht vanwege deze unieke locatie. Voor een dergelijke unieke locatie is dan ook een bijbehorende prijs betaald. Vrij uitzicht, geen achterburen, rust, ruimte, paarden, eenden, ganzen, konijnen, vogels, de zonsondergang, vele lichtinval. Het is voor de omwonende een groene oase. Een stuk

natuur, buitengebied in de kern, wat wij ontzettend graag willen behouden.

Hoe verder de nieuw te bouwen woning richting het Nieuwveld en Schutsveld wordt gesitueerd, hoe meer omwonenden direct aan de planlocatie grenzen en daarmee in hun belangen worden geschaad, waaronder:

- planschade door waardedaling woning;
- vermindering woongenot;
- vermindering privacy;
- ontneming vrije uitzicht,
- vermindering lichtinval, zonlicht, zonsondergang.



Wij verzoeken u dan ook:

- de nieuw te bouwen woning zo ver als mogelijk te situeren richting Groeskuilenstraat;
- eventueel het eerst kenbaar gemaakte plan uit te voeren;
- het peil van de woning te verlagen;
- de woning uit te voeren in maximaal één bouwlaag;
- de in het plan opgenomen groencompensatie juist aan de zijde van het Nieuwveld en Schutsveld te realiseren zodat het groen in het plan zoveel mogelijk in het voordeel komt van de benadeelde omwonenden;
- zorgen voor een betere landschappelijke inpassing van de planlocatie.

6. Welstandscriteria

De planlocatie is benoemd als welstandsvrij gebied.

Wij zijn van mening dat juist een dergelijke inbreidingslocatie in de bebouwde kom vraagt om welstandscriteria om te voorkomen dat excessen ontstaan en te zorgen voor nieuwbouw die past in zijn omgeving, rekening houdend met de uitstraling van huidige omliggende bebouwing en woningen..

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019 met ID-nummer NL.IMRO.1652.Stedelijk042019-ON01, locatie Groeskuilenstraat ong. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen, of gewijzigd vast te stellen, namelijk door de door ons geboden alternatieven in uw plan te verwerken. Nogmaals, wij zien graag een gezamenlijk gedragen, met een zorgvuldige dialoog en in goede harmonie tot stand gekomen initiatief verwezenlijkt. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

