

Vervolg op de brief van
16 november 2020

Bestemd voor

Bladnummer
2

leggen hebt u het voeren van een dialoog niet bevordert; een verdieping van de argumentatie heeft niet plaatsgevonden en noodgedwongen dienen de al eerder naar voren gebrachte bedenkingen hier te worden herhaald, zonder daarbij weerleggingen of alternatieven van initiatiefnemer of u te kunnen betrekken, wat voor ingezetenen nauwelijks een aanmoediging vormt om deel te nemen aan toekomstige omgevings"dialogen".

Zorgvuldige inpassing

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft dat het gemeentelijk beleid erop gericht is om het huidige karakter van de omgeving te behouden en dat bij nieuwe ontwikkelingen aansluiting op de directe omgeving wordt nagestreefd. Ook vermeldt de ruimtelijke onderbouwing dat de bouwhoogte in de Virmundtstraat overwegend 1 bouwlaag met kap is. En dat bij nieuwe ontwikkelingen de bestaande historische gebouwen leidend zijn voor de gevelkarakteristieken van de nieuwe ontwikkeling. Voorts stelt de ruimtelijke onderbouwing dat gelet op de nabijheid van het [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nieuwe woning bescheiden van maatvoering is.

Als het uitgangspunt is dat in de Virmundtstraat woningen overwegend in 1 bouwlaag met kap worden uitgevoerd, dan is de constatering dat de verhoudingen tussen 1 en 2 bouwlagen elkaar naderen een reden te meer om geen verdere afwijkingen toe te staan. Als het de bedoeling is om ten opzichte van het [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] een woning te bouwen die ten opzichte daarvan bescheiden van maatvoering is, dan ligt het in de rede om ook daar niet hoger te bouwen dan 1 bouwlaag met kap.

Kortom, [REDACTED] zijn van mening dat een seniorenwoning op deze locatie goed inpasbaar is, mits daadwerkelijk wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten. In het voorliggende plan is dat onvoldoende verzekerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in de bepaling van een bouwblok, zodat het gehele bouwperceel achter de voorgevelrooilijn tot 50% met een hoofdgebouw mag worden bebouwd. Omdat het perceel circa 12,5 meter breed is en aan weerszijden 3 meter niet door het hoofdgebouw in beslag mag worden genomen, lijkt het hoofdgebouw welhaast over de volle diepte van het bouwperceel te mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan voorziet niet in het bepalen van de nokrichting, zodat onvoldoende is verzekerd dat de gevelkarakteristieken van de [REDACTED] leidend is. De verbeelding voorziet in een bouwhoogte die boven de nok van de beeldbepalende belending uittoert, en die met vrijstelling tot zelfs 11 meter hoog kan reiken, zodat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt om een ten opzichte van het beeldbepalende pand te kiezen voor een woning van bescheiden maatvoering. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] menen daarom dat de nieuwe woning dient te worden uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de

Vervolg op de brief van
16 november 2020

Bestemd voor

Bladnummer
3

bouwhoogte niet hoger wordt dan 7 meter en de achtergevelrooilijn niet dieper reikt dan de achtergevels van het [REDACTED]

[REDACTED] brengen nog naar voren dat de waarde van het [REDACTED] door onder meer de ontwikkeling tegenover het pand en de aanleg van het Vroonhof onder druk is komen te staan en door een ontwikkeling als in het ontwerp voorzien nog meer aan kwaliteit inboet.

Bouwhoogte achter de achtergevelrooilijn

Om de ruimtelijke sfeer aan de oostzijde van hun tuin te behouden, pleiten [REDACTED] om voor bijbehorende bouwwerken achter de achtergevelrooilijn te bepalen dat deze in 1 bouwlaag zonder kap dienen te worden uitgevoerd.

Aantasting van het bestaande groen en ontoereikende groencompensatie

De bomen en coniferen aan de achterzijde van het perceel hebben voor zowel [REDACTED] maar ook voor iedereen die in de openbare ruimte en met name het Vroonhof verkeert, grote waarde. Ook zorgen deze hoog opgaande bomen voor meer beslotenheid op het erf van [REDACTED] en dragen deze bij aan hun privacy. Op 1 na zullen deze hoog opgaande bomen echter verdwijnen.

Aan de andere kant voldoet het plan naar de mening van [REDACTED] niet aan het gemeentelijk beleid inzake groencompensatie bij een toevoeging aan de woningvoorraad in stedelijk gebied. Om te voorzien in 75 vierkante meter groencompensatie wordt gebruik gemaakt van de al bestaande begroeide tuinmuur aan het Vroonhof. Die muur staat echter maar voor circa de helft rond het perceel waarop de nieuwe ontwikkeling is voorzien. Als beide percelen niet langer in 1 hand verenigd zijn, kan de eigenaar van het perceel waarop de nieuwe ontwikkeling is voorzien niet langer instaan voor het in stand houden van de vereiste groencompensatie. Wanneer meer van de bestaande bomen op het perceel blijven gehandhaafd kan dat wel. Er blijft voldoende ruimte om een behoorlijke carport/garage te realiseren.

De ruimtelijke onderbouwing stelt dat het inrichtingsplan middels een voorwaardelijke bepaling aan de planregels wordt gekoppeld, zodat de inrichting van het groen duurzaam geborgd is. De planvoorschriften voorzien echter niet in een dergelijke voorwaardelijke instandhoudingsverplichting. Derden kunnen daarom ten onrechte de naleving niet verzekeren.

Vervolg op de brief van
16 november 2020

Bestemd voor

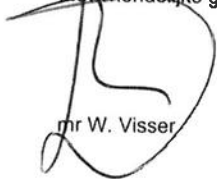
Bladnummer
4

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen
In ieder geval vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

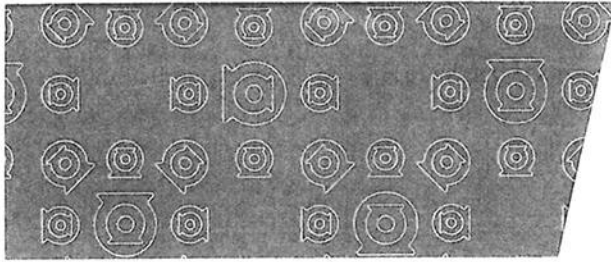
Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij op telefoonnummer 088 – 462 37 00. Mailen kan naar
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R219088081. Wilt u dit nummer altijd
noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



mr W. Visser



HT2 HT-1730

Postbus 10000 5420DA
Naam: Gemeente Gemert-Bakel
Adres: RIDDERPLEIN 1, 5421CV GEMERT

3SRPKS666451061
5420DA 10000
40 gr
NL Frankering betaald €8,8
R ANGETEKENDE BRIEF NL
202475
D
PostNL
16-11-2020 15:16
NL

