

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert, Virmundstraat” heeft met ingang van 20 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er zes zienswijzen ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 augustus mondeling ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Volgens indiener is parkeerplaats nummer 18 in de praktijk niet bruikbaar. In- en uitrijden kan vanwege de smalle straat moeizaam. Ook staat er een lantaarnpaal ter plaatse van deze parkeerplaats.
2. Indiener vraagt of de parkeerplaatsen openbaar zijn? Mag indiener zijn auto daar parkeren als in de Virmundtstraat onvoldoende plek is?

Beantwoording zienswijze

1. De inrit heeft een breedte van 3 meter. Dit is in combinatie met de wegbreedte voldoende om in- en uit te rijden. De conclusie met betrekking tot de bestaande lantaarnpaal is juist. Deze dient bij de inrichting van de openbare ruimte opgeschoven te worden.
2. De parkeerplaatsen 1 tot en met 18 zijn niet openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen aan de Prinses Irenestraat zijn en blijven openbaar toegankelijk.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. In bijlage 2 (parkeernorm) wordt de bestaande en beoogde toekomstige locatie van de lantaarnpaal weergegeven, zodat duidelijk is dat deze geen belemmering vormt voor in- en uitrijden.

2.2

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 17 augustus 2022 digitaal ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener vindt dat het gebouw te kolossaal wordt. Het gebouw komt ten opzichte van de huidige bebouwing dicht tegen de erfgrans te staan. Ook vindt indiener de hoogte van de gebouwen (15,3 meter, 12,5 meter en 12,3 meter) erg hoog.
2. Indiener heeft op dit moment nauwelijks tot geen inkijk in zijn tuin. Door de balkons aan de achterzijde ontstaat direct inkijk in de achtertuin. Door de hoogte van het gebouw en de aanwezige raampartijen ontstaat ook inkijk in de slaapkamers op de eerste verdieping.
3. Indiener geeft aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.
4. Indiener wijst op de onveilige kruising Virmundtstraat-Gelind. Indiener vindt dat trottoirs aan het Gelind doorgetrokken moeten worden zodat voetgangers niet meer over de weg hoeven te lopen.

Beantwoording zienswijze

1. De afstand van de projectlocatie tot de grens van het perceel van de indiener van de zienswijze bedraagt 10 meter. Bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan op heel het perceel worden opgericht. Ook in de bestaande situatie kon de indiener van de zienswijze dus worden geconfronteerd met een grotere bouwmassa dan op dit moment feitelijk aanwezig is. Desalniettemin neem de mogelijke bouwmassa met de planwijziging toe. In de nieuwe situatie is het bouwblok op 3 meter van de perceelgrens van het projectgebied gelegen. De afstand tot het bouwblok op het perceel van de projectlocatie tot het perceel van de indieners van de zienswijze is dus met 3 meter toegenomen, maar is in lijn met de standaard bestemmingsplanregels, zoals deze binnen de gemeente gelden. De ontwikkeling is vanuit stedenbouw beoordeeld en als passend gevonden in de omgeving.
2. Inkijk en vermindering van privacy bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied zijn onvermijdelijk. Wat betreft het aspect privacy nemen wij hierbij in aanmerking dat in de ruimtelijke ordening een woonsituatie vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Het zou hier bovendien gaan om inkijk vanaf een afstand groter dan 10 meter. Dit leidt naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. De ontwikkelaar heeft een 3d model opgezet waaruit blijkt dat de inkijk vanuit de projectlocatie minimaal is in de tuin, zie bijlage.

Wij wijzen ook op de grote woningbehoefte. Het verlies aan privacy dat door de indiener van de zienswijze mogelijk wordt ervaren door de toename van inkijk is naar onze mening niet zodanig dat wij het aangevraagde plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door het aangevraagde plan naar onze mening niet onevenredig geschaad. De ontwikkelaar heeft aangegeven graag in overleg te gaan om dit naar ieders tevredenheid op te lossen, denk hierbij aan het inzichtelijk maken van een eventuele zichtlijn, plaatsen van bomen of groen en het diffuus maken van ramen.
3. Conform de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017 dienen er ten behoeve van de ontwikkeling 25 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. 18 hiervan worden op eigen terrein aangelegd. De overige 7 parkeerplaatsen zijn bestaande parkeerplaatsen gelegen aan de Prinses Irenestraat. De ontwikkelaar heeft parkeertellingen uitgevoerd aan de Prinses Irenestraat. Hieruit blijkt dat de aanwezige 7 parkeerplaatsen niet tot nauwelijks bezet zijn. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een verkeerskundig onacceptabele parkeersituatie. De parkeertelling is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze telling is afkoop en daarmee ook het (dubbel)gebruik van deze parkeerplaatsen mogelijk.

Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor te realiseren woningen/appartementen moet aan planregel 11.1 worden voldaan. Uit dit artikel volgt dat bij de aanvraag moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan zelf maakt het mogelijk dat de vereiste parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarvoor is ook voldoende ruimte beschikbaar binnen het relevante deel van het plangebied.
4. Indien een kruising onveilig is geeft dit wellicht aanleiding de kruising in de toekomst aan te passen. De mogelijke bestaande onveiligheid van een kruising vormt voor ons echter geen reden het aangevraagde initiatief in strijd met de goede ruimtelijke ordening te achten.

Daarnaast is het zo dat de gemeente op dit moment de benodigde grond om de kruising te verleggen niet in eigendom heeft. De gemeente heeft ter hoogte van het Gelind te weinig ruimte om een functioneel trottoir aan te leggen.

Conclusie

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

2.3

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 25 augustus 2022 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener vindt het gebouw te hoog. Hierdoor ontstaat vrije inkijk in de gehele tuin.
2. Indiener vreest dat de afvalverzamelplaats aan de Virmundtstraat voor overlast gaat zorgen. Niet alleen met het ophalen van het afval, maar ook door het bijzetten van vuilnis, papier en plastic, zoals dat nu ook ter plaatse van het gemeentehuis gebeurt.
3. Indiener vraagt of de parkeerplaatsen openbaar zijn? Als deze openbaar zijn dan zal het plan nog meer verkeer aantrekken.

Beantwoording zienswijze

1. De projectlocatie grenst aan het perceel van de indiener van de zienswijze. Het perceel van de indiener van de zienswijze heeft echter gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. Het gedeelte van het perceel met een woonbestemming is op 10 meter van de projectlocatie gelegen.

Bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen op basis van het geldende bestemmingsplan op heel het perceel worden opgericht. Ook in de bestaande situatie (bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" kon de indiener van de zienswijze dus worden geconfronteerd met een grotere bouwmassa dan op dit moment feitelijk aanwezig is. Desalniettemin neem de mogelijke bouwmassa en hoogte met de planwijziging toe. In de nieuwe situatie is het bouwblok op 3 meter van de perceelgrens gelegen. De afstand tot het bouwblok op het perceel van de projectlocatie tot het perceel van de indiener van de zienswijze is dus met 3 meter toegenomen. De ontwikkeling is vanuit stedenbouw beoordeeld en als passend gevonden in de omgeving.

Inkijk en vermindering van privacy zijn bij ontwikkelingen in binnenstedelijk gebied onvermijdelijk. Wat betreft het aspect privacy nemen wij hierbij in aanmerking dat in de ruimtelijke ordening een woonsituatie vrij van enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Het zou hier bovendien gaan om inkijk vanaf een afstand vanaf 13 meter tot aan de woonbestemming op het perceel de indiener van de zienswijze. Dit leidt naar onze mening niet tot een onevenredige aantasting van de privacy.

De ontwikkelaar heeft een 3d model opgezet waaruit blijkt dat de inkijk vanuit de projectlocatie minimaal is in de tuin, zie bijlage XX. Ontwikkelaar wil graag in overleg om dit naar ieders tevredenheid op te lossen, denk hierbij aan het inzichtelijk maken van een eventuele zichtlijn, plaatsen van bomen of groen en het diffuus maken van ramen. Wij wijzen ook op de grote woningbehoefte. Het verlies aan privacy dat mogelijk wordt ervaren door een mogelijke toename van inkijk is naar onze mening niet zodanig dat wij het aangevraagde plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door het aangevraagde plan naar onze mening niet onevenredig geschaad.

2. De ondergrondse afvalcontainer aan de Virmundtstraat is vervallen. Aan de Prinses Irenestraat wordt een opstelplaats gerealiseerd voor reguliere 140 liter containers. In bijlage 2 (parkeernorm) is deze als zodanig aangegeven. Deze wijziging is echter niet doorgevoerd in bijlage 1 (waternorm) en bijlage 3 (groennorm). Dit gebeurt alsnog.
3. De parkeerplaatsen 1 tot en met 18 zijn niet openbaar toegankelijk. De parkeerplaatsen aan de Prinses Irenestraat zijn en blijven openbaar toegankelijk.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt op onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. In bijlage 1 (waternorm) en bijlage 3 (groennorm) wordt de gewijzigde locatie en wijze van afval aanbieden aangepast conform bijlage 2 (parkeernorm).

2.4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 29 augustus 2022 digitaal ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener vreest dat de afvalverzamelplaats aan de Virmundtstraat voor overlast gaat zorgen. Deze zorgt voor stank en zwerfafval. Bovengronds zullen er vuilniszakken bijgezet worden. Op maandag van 8:00 – 9:00uur komt er een parkeerverbod voor het legen van de ondergrondse containers. Parkeerplaatsen zullen echter niet altijd vrij zijn, waardoor legen niet mogelijk is.

Beantwoording zienswijze

1. De ondergrondse afvalcontainer aan de Virmundtstraat is vervallen. Aan de Prinses Irenestraat wordt een opstelplaats gerealiseerd voor reguliere 140 liter containers. In bijlage 2 (parkeernorm) is deze als zodanig aangegeven. Deze wijziging is echter niet doorgevoerd in bijlage 1 (waternorm) en bijlage 3 (groennorm). Dit gebeurt alsnog.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

1. In bijlage 1 (waternorm) en bijlage 3 (groennorm) wordt de gewijzigde locatie en wijze van afval aanbieden aangepast conform bijlage 2 (parkeernorm).

2.5

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 30 augustus 2022 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener is van mening dat de Crisis- en herstelwet (Chw) onterecht van toepassing is verklaard. Deze wet is bedoeld voor vernieuwende en duurzame projecten. Van een vernieuwend project is hier echter geen sprake. De Chw zorgt voor snellere beslissingen waardoor de gemeente bestuurlijk sneller een besluit kan nemen. De plannen waarvoor dit bedoeld is staan in bijlage 1 en 2 van de Chw. Dit plan behoort tot één van deze twee bijlagen.
2. Indiener is van mening dat onvoldoende duidelijk is gemaakt waarom er geen m.e.r.-procedure wordt doorlopen. In zeer uitzonderlijke gevallen is ontheffing van de m.e.r.-plicht mogelijk. Inhoudelijk zijn naar mening van indiener foutieve aannames gedaan.
3. Het 'formulier zorgvuldige dialoog' is door indiener ingevuld en de bezwaren zijn gemotiveerd. Hier is nimmer enige inhoudelijke terugkoppeling op ontvangen laat staan een inhoudelijk gesprek over gevoerd. Van een dialoog is dus geen sprake geweest. De nieuwe omgevingswet zou zorgen voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, lokaal maatwerk en bevordering van de participatie door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.
4. Indiener geeft aan dat door de gemeente is aangegeven dat bij sloop van het huidige pand, het pand zou mogen worden vervangen door maximaal 10 woningen, passend

binnen het karakter van de omgeving: aansluitend aan de huidige woningbouw bestaande uit (merendeels) één laag met kap en een klein deel maximaal 2 lagen met kap. De stedenbouwkundigen van de gemeente hebben verder verklaard: de omgeving is al (te) veel bebouwd en er is weinig openbare ruimte. "De openbare profielen zijn krap en de parkeerdruk erg hoog en deze mag zeker niet verder opgevoerd". Bij realisatie van 10 woningen merendeels één laag plus kap was toekomstig weinig overlast te verwachten, er zou ruimte voor groen en water(opvang) worden toegevoegd in de omgeving en parkeren zou worden opgevangen op het te ontwikkelen terrein.

5. Indiener is van mening dat door de massale en hoge bebouwing met vele ramen, balkons en voortuinen, gericht richting en met uitzicht op de woning en tuin een aantasting is van de privacy en dat geluidsoverlast is te verwachten. Vanuit meerdere appartementen is directe inkijk in privévertrekken op zowel beneden- als bovenverdieping, tuin, garage en entree van Virmundtstraat 11 wat een forse beperking is op de privacy. Door de hoge bebouwing, voortuinen en balkons direct naast de woning gelegen zal in de praktijk de gehele zomerperiode ervaren worden dat bewoners, hun eventuele huisdieren en bezoekers, letterlijk verstaanbaar zullen zijn vanaf de tuin, zelfs als er op normaal conservatieniveau met elkaar gesproken wordt. Hierbij kan het geluid door een galmeffect nog eens versterkt en extra belastend worden ervaren, zeker als op later tijdstip minder omgevingsgeluid aanwezig is door afnemende verkeersbewegingen. Bij openstaande ramen zal het gehele jaar geluidsoverlast de woning binnen dringen. Door het toepassen van warmtepompen zal ook geluidsoverlast worden veroorzaakt. Aangezien moet worden voldaan aan de parkeernorm en wellicht ook nog een kelder moet worden aangelegd zal de sloop- en bouwperiode al snel anderhalf jaar bedragen met bijbehorende overlast qua geluid, bouwlampen, bereikbaarheid van de woning en de parkeerplaats van de woning.
6. Indiener is van mening dat van zonsopgang tot begin van de middag door het schaduweffect minder bezonning zal plaatsvinden op en rondom de woning en een beperking van lichtinval. Door de hoge bebouwing zal zowel de woning met de serre als het tuingedeelte van de woning, direct naast het bouwplan gelegen, deels voor de zon onbereikbaar worden, terwijl zowel in de zomer als in de winter wordt genoten van de tuin. Met name in de periode wanneer de zon lager staat, kan de zon de gehele ochtend de woning, serre en tuin niet meer bereiken, waardoor het donkerder zal worden ervaren in de woning. Het voornemen was om op het platte dak van de garage zonnepanelen te plaatsen, de opbrengst zal echter aanzienlijk negatief worden beïnvloed.
7. Gesteld kan worden dat de ruimte met het nieuwe plan fors intensiever wordt gebruikt. Indiener is van mening dat dit hoog intensief gebruik de nodige hinder met zich mee zal brengen. De toegepaste intensivering is veel hoger dan gewenst in deze woonomgeving, mede omdat er al behoorlijk geïntensiveerd is aan het Gelind met zowel appartementen als door de verhuizing van het politiebureau naar het Gelind. Hier bovenop worden nu 18 woningen toegevoegd op een relatief klein oppervlak. De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te beoordelen, de vraag is of de vraag-aanbodbalans juist is ingevuld. De laatste jaren is gebleken dat er meer vraag is naar een grondgebonden woning. Jongeren maken slechts tijdelijk gebruik van appartementen om zo snel mogelijk door te schuiven naar een grondgebonden woning.
8. De huidige gerealiseerde bebouwing betreft vanuit de woning gezien één laag plus kap, niet bewoond en een verder naar achter gelegen twee-laags bebouwing met plat dak, nauwelijks waarneembaar vanaf de woning Virmundtstraat 11. Daarnaast is momenteel maar een beperkt deel van het perceel bebouwd. Indiener is van mening dat het nieuwe plan zowel vanuit de woning als de tuin uitzichtbeperking en een versteend beeld oplevert, waarbij de bouwmassa als erg aanwezig zal worden ervaren. Ook verrommeling door airco's, buitenunits van warmtepompen, zonneschermen, opslag op balkons etc. geeft ergernis. Ook zal, door de geplande hoogbouw met balkons gericht naar Virmundtstraat 11, de lichtvervuiling toenemen. De kans dat de woning, serre en tuin

ongewenst hinderlijk wordt beschonen, met de tegenwoordige felle LED verlichting is groot.

9. Recent hebben onder andere stortbuien uitgewezen dat de rioolcapaciteit in de omgeving van het plan overbelast is. Indiener is van mening dat aansluitingen van de vele geplande nieuwe wooneenheden de situatie verder zal verslechteren. Het infiltratieriool met de overstort in de vijver in het Beatrixplantsoen volstaat nu al niet. Het bouwpeil/ bestratingsniveau van de nieuwbouw zal goed moeten worden bestudeerd en mag zeker niet worden verhoogd ten opzichte van de huidige omgeving om verdere overlast te voorkomen. Er dient ter plaatse te worden voorzien in voldoende wateropvang en groen, om hemelwater op te vangen en (tijdelijk) vast te houden. Het gebied betreft 1810 m² en hiervan is slechts 342 m² gedefinieerd als buitenruimte welke tegenwoordig (uit ervaring gebleken) grotendeels verhard worden. De berekening van 1188 m² x 0,06 = 72 m³ schiet dus ernstig tekort. Er zal wellicht ook in meer parkeerplaatsen moeten worden voorzien dus ligt een wateropgave van 90 m³ meer in de richting. Daarbij opgemerkt dat de voorgestelde Q-Bic+ infiltratiekratten een netto inhoud van 410 liter bezitten in plaats van de aangegeven 430 liter. De aangegeven oppervlakte van de waterberging van 130 m² is dus niet toereikend en zal moeten worden verhoogd. De gronddekking dient 50 tot 80 cm te zijn, daarbij opgeteld de onderlaag onder de kratten en de hoogte van de kratten. Dit betekent dat door de grondwaterstand ontwatering vanuit de kratten regelmatig langzaam zal verlopen. De hedendaagse hevige regenbuien zullen dus regelmatig voor wateroverlast gaan zorgen.
10. Indiener geeft aan dat de gemeente niet voor niets eist dat bij een nieuwe ontwikkeling moet worden voorzien in 75 m² extra openbaar groen per toe te voegen woning, in deze 1275 m² extra groen. Er zal in veel meer groen moeten worden voorzien. Een deel van de hagen is bestaand en geen extra groen. Het ontwerp groennorm (bijlage 3) wijkt af van het definitieve ontwerp (bijlage 2), omdat het wandelpad ineens als groengebied wordt meegenomen. Ook de m² van de hagen zijn hier onrealistisch hoog opgenomen en stroken niet met het ontwerp. Het is voor de omgeving niet wenselijk om groen elders te realiseren of te compenseren via afkoop. De omgeving is meer gebaat bij leefbaarheid met gezond groen, stikstof opnemend en zuurstof afgevend in de directe omgeving. Zoals de gemeente zelf heeft aangegeven is de omgeving al (te) veel bebouwd en er is weinig openbare ruimte. Daarom zou de herontwikkeling juist moeten voorzien in woningbouw met meer groen en ook ruimte voor bijvoorbeeld speeltoestellen.
11. Indiener is van mening dat de verkeersbelasting nog verder zal toenemen. Behalve dat op eigen terrein moet worden geparkeerd door bewoners (veelal voorzien van twee voertuigen) zal ook in voldoende capaciteit moeten worden voorzien voor bezoekers. Regelmatig staat zowel het hele Gelind als de gehele omgeving vol geparkeerd met voertuigen en moet de ene na de andere auto keren om elders in Gemert een parkeerplaats te zoeken. De elektrische laadpaal aan het Gelind is bijna altijd bezet. Met een door de overheid verplichte toekomstige toename van elektrische auto's zal in het nieuwe plan bij voorbaat ook moeten worden voorzien in voldoende laadcapaciteit. Sinds de komst van het politiebureau achteraan het Gelind, is de parkeerdruk nog verder verhoogd. Dat is recent nog door de gemeente bevestigd in een procedure met betrekking tot een extra aan te wijzen parkeervak voor een politievoertuig, in verband met verdere toename van politievoertuigen en personeel. Er zouden inmiddels 4 vaste parkeerplaatsen door de politievoertuigen zijn bezet. Een veelvuldig aantal parkeerplaatsen aan het Gelind wordt inmiddels ook bezet gehouden door het als maar groeiende politiepersoneel. Dit houdt in dat de bezoekers van de appartementencomplexen en commerciële ruimten aan het Gelind vaak geen parkeerplaats meer kunnen vinden en achteraan het Gelind gevaarlijk gaan keren. Ook alle bezorgdiensten, die af en aan rijden, blokkeren regelmatig de weg en manoeuvreren gevaarlijk omdat ze nergens even kunnen parkeren. Indiener heeft destijds voor de nieuwbouw van de appartementencomplexen aan het Gelind (13+9) en commerciële ruimte op eigen terrein moeten voorzien in een parkeerkelder van 28 plaatsen en 14 bovengrondse parkeerplaatsen, totaal 42 stuks. In het huidige voorgenomen

ontwikkelplan zal op zijn minst een gelijkwaardig parkeernorm (1,7) moeten worden opgelegd, zo niet hoger in verband met de toegenomen enorme parkeerdruk. Dit zou resulteren in 31 parkeerplaatsen of minder te realiseren appartementen. Van afkoop van parkeerplaatsen kan om bovengenoemde motivatie absoluut géén sprake zijn. Daarnaast ontstaat door het toenemend aantal verkeersbewegingen en wellicht het "kops" parkeren aan het Gelind tegenover de veelvuldig gebruikte achteringang van de woning Virmundtstraat 11 een verkeersonveiligere situatie bij het betreden en verlaten van de woning en bij het parkeren van de auto voor de garage van Virmundtstraat 11.

12. Door het nieuwe plan zal het aanwezige groen aan de straatkanten verdwijnen. Indiener is van mening dat het heel erg jammer zal zijn als ook de waardevolle beschermde, monumentale en beeldbepalende boom en de strook groen naast Virmundtstraat 11 verdwijnt, als blijkt dat het Gelind alsnog verlegd moet worden. Hierdoor zou mede het aanzicht van de woning aangetast worden. Wanneer de gemeente, zoals voorheen, vast zou houden aan woningbouw van maximaal 10 woningen zou aanzienlijke vergroening kunnen optreden. Door Staro is onderzoek gedaan waaruit de aanwezigheid van een populatie beschermde diersoorten blijkt. Bij de sloop en bouw zal rekening gehouden moeten worden met de zorgplicht en instandhouding. De planning aangehouden in het activiteitenplan lijkt niet meer haalbaar en zal wellicht herzien moeten worden.
13. Indiener is van mening dat door het voorgesteld intensief gebruik van het perceel (door het toenemend aantal bewoners) ook de afvalstromen toenemen. Dit betekent 18 wooneenheden met bijbehorende containers groen, grijs of een afvalstation, plus overige afvalstromen (pmd, glas, papier). Beiden zullen de nodige geuroverlast en kans op ongedierte geven. De ervaring leert dat bewoners ook tijdelijk afval verzamelen op balkons of elders nabij het appartement tot het afval wordt opgehaald of voldoende omvang heeft om te worden gestort in de container(s). Vooral in de zomer zal overlast toenemen.
14. Het is bekend dat er asbest aanwezig is dat gesaneerd dient te worden. Uit het bodemonderzoek van 2017 is ook gebleken dat er ernstig verontreinigde grond aanwezig is (voormalige meubelververij en -spuiterij). Er werd toen al geadviseerd om een aanvullend asbestonderzoek uit te voeren over het gehele terrein. Er zal naar mening van indiener zo spoedig mogelijk een actueel bodem- en grondwateronderzoek en aanvullend onderzoek dienen te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest over het gehele terrein. In de rapportage van Staro wordt beschreven dat in mei 2022 een asbestonderzoek zal worden gedaan, deze is echter nog niet toegevoegd zover indiener kan zien.
15. De berekeningsuitgangspunten van AERIUS naar de mogelijke gevolgen voor de stikstofproblematiek zijn naar mening van indiener erg laag aangehouden, zowel qua bouwtijd, draaiuren als verkeersbewegingen.
16. Indiener is van mening dat een toekomstige uitbreiding van de woning of het vestigen van een beroep aan huis mogelijk worden belemmerd, omdat deze bij de vele nieuwe burens eerder op bezwaar kunnen stuiten. Hierdoor ontstaat waardevermindering en/ of mogelijk inkomstenverlies in de toekomst.
17. Doordat de ontwikkeling die indiener had voorzien door de gemeente is afgewezen (maximaal 10 woningen te realiseren) heeft verkoper de koopprijs aanzienlijk verlaagd. De nieuwe ontwikkelaar heeft vervolgens bij de gemeente wel groen licht verkregen voor intensieve hoogbouw waardoor oneerlijke concurrentie ontstaat. Indiener is benadeeld. Behalve dat zij niet heeft kunnen ontwikkelen zal door de nu voorgelegde toekomstige ontwikkeling extra concurrentie ontstaan. De door de gemeente voorgespiegelde 10 woningen betreft een geheel ander doelgebied dan de nu voorgestelde 14 appartementen en daarnaast extra 4 woningen. Op welke manier wordt indiener hierin door de gemeente gecompenseerd?

Beantwoording zienswijze

1. In bijlage I van de Crisis- en herstelwet (Chw) zijn de categorieën benoemd waarop de Chw van toepassing verklaard kan worden. In artikel 3.1 van deze bijlage wordt een

'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden' als van toepassing zijnde categorie genoemd. De ontwikkeling valt binnen deze categorie. Het gaat hier om een ontwikkeling van meer dan 11 woningen. Namelijk 18. De Crisis- en herstelwet mocht hier dus van toepassing worden verklaard.

2. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat geen M.E.R.-procedure noodzakelijk is. Deze onderbouwing is beoordeeld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft geconcludeerd dat het gestelde juist is. Bovendien wordt in de zienswijze niet duidelijk gemaakt welke foutieve aannames er zijn gedaan. Wij kunnen hier dan ook niet verder inhoudelijk op ingaan.
3. De ontwikkelaar heeft op 10 december 2021 in een persoonlijk gesprek de plannen toegelicht aan indiener. Mondeling heeft indiener aangegeven inhoudelijk geen enkel bezwaar te hebben tegen het plan. De ontwikkelaar heeft gevraagd om het formulier zorgvuldige dialoog in te vullen. Indiener heeft het ingevulde formulier echter nooit geretourneerd aan ontwikkelaar, ondanks dat dit goed aangegeven is op het formulier zorgvuldige dialoog. Wij zijn dan ook van mening dat de initiatiefnemer van het plan heeft voldaan aan de verplichting tot het voeren van een zorgvuldige dialoog. Wij verwijzen ook naar bijlage 14 bij het bestemmingsplan.
4. De gemeente heeft nooit een officieel verzoek van indiener van de zienswijze ontvangen in de vorm van een principeverzoek. Het college heeft dus nooit een officieel standpunt ingenomen over de te ontwikkelen locatie en de bebouwingsmogelijkheden. Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente. Het klopt dat er een aantal normen worden afgekocht, maar dit is volledig in lijn met het beleid dat door de gemeenteraad is vastgesteld.
5. Ook in de bestaande situatie is al zicht op woning en tuin. Dat is inherent aan een woning in een centrumgebied. Voor wat betreft geluid is aangetoond dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Voor de bouwperiode zal ontwikkelaar afspraken maken met de gemeente met betrekking tot aan- en afvoerroutes en het zoveel mogelijk voorkomen van overlast. Het verlies aan privacy/uitzicht en toename van geluid dat door de indiener van de zienswijze mogelijk wordt ervaren door de planontwikkeling is naar onze mening niet zodanig dat wij het aangevraagde plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door het aangevraagde plan naar onze mening niet onevenredig geschaad.
6. Uit een zonnestudie blijkt dat op het perceel Virmunstraat 11 te Gemert sprake is van schaduwwerking/ beperking lichtinval in de vroege ochtend. Vanaf ca. 11:00uur is hier geen sprake meer van. Het verlies aan bezonning dat door de indiener van de zienswijze mogelijk wordt ervaren door de toename van inkijk is naar onze mening niet zodanig dat wij het aangevraagde plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door het aangevraagde plan naar onze mening niet onevenredig geschaad.
7. Het plan is getoetst aan de woningbouwsegmentering en voldoet hieraan. De ontwikkeling is ook als zodanig opgenomen in het woningbouwprogramma. Er wordt gesteld dat het perceel met het nieuwe plan fors intensiever wordt gebruikt. Wij zijn echter van mening dat hierbij ook gekeken moet worden naar hetgeen op basis van het momentele geldende bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012 (=bestaande situatie) planologisch mogelijk is op het perceel. En dat zijn binnen de bedrijfsbestemming industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in artikel 4.1 van het bestemmingsplan. Het hele bestemmingsvlak mocht voor de bedrijfsvoering worden gebruikt. Behoudens de locatie van de bestaande bebouwing, die een detailhandelsbestemming heeft en waarbij op de verdiepingen mocht worden gewoond. De intensivering in (woon)gebruik die door de

indiener van de zienswijze mogelijk wordt ervaren door de planontwikkeling is naar onze mening niet zodanig dat wij het aangevraagde plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten. De belangen van de indiener van de zienswijze worden door het aangevraagde plan naar onze mening niet onevenredig geschaad.

8. De afstand van de projectlocatie tot de grens van het perceel van de indiener van de zienswijze bedraagt 8 meter. Het bouwblok ligt in de staande situatie op ongeveer 1 meter van de perceelgrens van de projectlocatie. De bestaande bebouwing is ook daadwerkelijk aanwezig op 1 meter van de perceelgrens van de projectlocatie. In de nieuwe situatie wordt dit ongeveer 6 meter. Deze afstand neemt dus toe. Waardoor de totale afstand ongeveer 14 meter zal bedragen.

Dit betekent dat de indiener van de zienswijze in de bestaande situatie op kortere afstand geconfronteerd kan worden met bijbehorende bouwwerken dat dat dat in de nieuwe situatie het geval is. Binnen de detailhandelsbestemming mochten deze 5,5 meter hoog zijn.

Ook zijn in de bestaande situatie op het gehele perceel met een bedrijfsbestemming bijbehorende bouwwerken (niet zijnde gebouwen) en bouwwerken geen gebouw mogelijk. Ook in de bestaande situatie kon de indiener van de zienswijze dus worden geconfronteerd met een grotere bouwmassa dan op dit moment feitelijk aanwezig is. Desalniettemin neem de mogelijke bouwmassa op de projectlocatie met de planwijziging toe. De ontwikkeling is vanuit stedenbouw beoordeeld en als passend gevonden in de omgeving.

9. In de huidige situatie is het gebied volledig verhard. In de nieuwe situatie komt er minder verharding, dus de situatie zal altijd verbeteren. De berekening voor het te bergen water is gecontroleerd door de gemeente en de waterschappen en klopt. Het is aan de ontwikkelaar om te zorgen voor voldoende capaciteit op eigen terrein. Dit is overigens geborgd in planregel 11.2 van de planregels.
10. De ontwikkeling voldoet aan het groenbeleid van de gemeente. Afkoop is volgens de gemeente mogelijk wanneer een initiatief zich binnen 300m bevindt van een groenzone van groter dan 1000m². Aan deze voorwaarde voldoet het initiatief. In bijlage 3 bij de toelichting is de berekening weergegeven. Deze voldoet.
11. De ontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Hierin is ook het parkeren voor bezoekers meegenomen. De afkoop van parkeerplaatsen in openbaar gebied is mogelijk omdat deze parkeerplaatsen op basis van parkeertellingen niet tot nauwelijks bezet zijn.
12. De ontwikkeling beperkt zich tot het woningbouwproject en er zullen dus geen wegen verlegd worden en het huidige groen blijft dus gehandhaafd. De sloop en bouw zullen moeten voldoen aan de wet natuurbescherming. De gemeente zal hier op toe zien. De ontheffing is inmiddels verleend.
13. De ontwikkeling moet voldoen aan het afvalbeleid van de gemeente. Mogelijke overlast kan gemeld worden bij de gemeente.
14. Het bestemmingsplan bepaald in artikel 3.6 dat de omgevingsvergunningen pas uitgevoerd worden na sanering van de asbesthoudende stukken grond en gebouwen.
15. De AERIUS-berekening is beoordeeld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Omgevingsdienst Brabant-Zuidoost heeft geconcludeerd dat het gestelde juist is.
16. Met de ontwikkelaar is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Wanneer indiener meent dat er sprake is van waardevermindering kan indiener hiervoor een planschadeverzoek indienen.
17. U geeft aan door de gemeente benadeeld te zijn doordat u eerder een plan op de projectlocatie niet mocht ontwikkelen. Wat daar ook van zij, dit vormt voor ons geen reden het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

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

2.6

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 30 augustus 2022 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener vindt het gebouw te hoog. Het beeldbepalend pand van indiener zal volledig ondergesneeuwd worden. Ook zal er een enorme schaduwwerking plaats vinden op de woning. Wanneer de zon laag staat wordt intensief gebruik gemaakt van de woonkamer, maar na realisatie van dit plan, valt er niet meer te genieten van de zon. De ontwikkelaar geeft aan dat, bij lagere bouw, de schaduwwerking hetzelfde zal zijn. Indiener deelt deze mening niet. Ook het plaatsen van zonnepanelen is met de komst van dit plan niet rendabel, omdat deze niet meer tot de gewenste opbrengst zullen komen. Indiener is het dan ook niet eens met de stelling in het verslag van de omgevingsdialoog: "Middels zonnestudie hebben we onderbouwd dat er nagenoeg geen extra schaduw is in de nieuwe situatie".
2. Indiener geeft aan dat er 7 openbare parkeerplaatsen bijgekocht worden om aan de parkeernorm te voldoen. Indiener wil nogmaals benadrukken dat het in de huidige situatie al erg druk is. Indiener heeft aan ontwikkelaar een onafhankelijk rapport gevraagd met betrekking tot parkeertellingen, maar deze tot op heden niet mogen ontvangen.
3. Indiener vraagt om het plan aan te passen naar 2 bouwlagen met kap. De genoemde zienswijzen onder 1 en 2 worden hiermee ondervangen. Er is minder schaduwwerking en door het vervallen van appartementen zijn minder parkeerplaatsen benodigd.

Beantwoording zienswijze

1. De ontwikkeling is vanuit stedenbouw beoordeeld en als passend gevonden in de omgeving. Er is door de ontwikkeling wel sprake van schaduwwerking rond het middaguur. Deze schaduwwerking is echter niet zodanig, dat daardoor geen goed woon- en leefklimaat meer aanwezig is op het perceel van de indiener van de zienswijze.
2. De ontwikkelaar heeft parkeertellingen uitgevoerd aan de Prinses Irenestraat. Hieruit blijkt dat de aanwezige 7 parkeerplaatsen niet tot nauwelijks bezet zijn. De parkeertelling is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van deze telling is afkoop en daarmee ook het (dubbel)gebruik van deze parkeerplaatsen mogelijk.
3. Uit de beantwoording van zienswijzen 1 en 2 blijkt dat van een planaanpassing geen sprake hoeft te zijn. Wij achten het aangevraagde plan voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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