



ONTVANGEN

30 AUG. 2022

Gemeente Gemert-Bakel
T.a.v. Gemeenteraad
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

Onze ref.: 2022.08.30.br.
Betreft: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Gemert, Virmundtstraat"
Uw ref.: ID-nummer NL.IMRO.1652.BPVirmundtstraat-ON01
Bijlage: Zienswijze (5 pagina's)

Gemert, 30 augustus 2022

Geachte raadsleden,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan "Gemert, Virmundtstraat".

Met vriendelijke groet,



Zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Gemert Virmundtstraat" 23 Aug 2022

Bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en het te realiseren plan zoals nu voorgelegd.

ID nummer NL.IMRO.1652 BPVirmundtstraat-ON01.

Ondergetekende, eigenaar van [REDACTED] mede als ontwikkelaar nauw betrokken bij de ontwikkeling van desbetreffend gebied maakt bezwaar tegen de voorgelegde nieuwbouwplannen omdat deze een aanzienlijke aantasting van leefgenot en privacy voor de bewoners/omwonende betekenen, verhuurmogelijkheden zal beperken en de waarde van de woning [REDACTED] zal doen dalen.

Daarnaast wordt er gemeten met twee maten tussen ontwikkelaars hetgeen niet acceptabel is en oneerlijke concurrentie met zich mee brengt.

Algemeen

Crisis- en herstelwet (Chw)

Op het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard. Naar onze mening wordt deze onterecht toegepast. Deze wet is bedoeld voor vernieuwende en duurzame projecten, van vernieuwde experimenten is hier echter geen sprake. 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 bijlage 2 van de Chw, dit plan behoort tot één van deze twee bijlagen. De Chw voorziet in een aantal wetswijzigingen als bijvoorbeeld de wet ruimtelijke ordening en wet geluidshinder, dit kan echter ten nadele werken van omwonenden en is daarom niet gewenst. Gelieve de Chw voor dit plan niet van toepassing te verklaren.

Ontheffing Milieueffectrapportage in zeer uitzonderlijke gevallen.

Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen is [ontheffing](#) van de m.e.r.-plicht mogelijk. Dit geldt bijvoorbeeld in gevallen waarbij de openbare veiligheid of de volksgezondheid in het geding is als een activiteit niet met spoed wordt uitgevoerd. Er is hier onvoldoende duidelijk gemaakt waarom er geen m.e.r. procedure wordt toegepast. Inhoudelijk zijn naar onze mening foutieve aannames gedaan.

Formulier zorgvuldige dialoog

Het formulier zorgvuldige dialoog is door de beheermaatschappij 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.

Stedenbouwkundigen: max 10 woningen, water, groen en parkeer opvang eigen terrein.

Door de gemeente is immer aangegeven dat bij sloop van het huidige pand "van Houtert" deze zou mogen worden vervangen door max 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 max 2 lagen plus kap, aldus de stedenbouwkundigen. Deze verklaard verder: 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.

Gevolgen omwonenden, specifiek

- a) **Beperking privacy en geluidsoverlast:** Door de massale en hoge bebouwing met vele ramen, balkons en voortuinen, gericht richting en met uitzicht op de woning en tuin is een aantasting van de privacy en geluidsoverlast te verwachten. Vanuit meerdere appartementen is directe inkijk in privévertrekken op zowel beneden- als bovenverdieping, tuin, garage en entree van de [REDACTED] wat een forse beperking is op de privacy. Daarnaast zal er flink overlast van geluid optreden.

Door de hoge bebouwing, voortuinen/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. Andersom is dat uiteraard ook het geval hetgeen de privacy behoorlijk aantast. 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.

I.v.m. gasloos bouwen zal door het toepassen van warmtepompen ook geluidsoverlast worden veroorzaakt, tegenwoordig steeds vaker een bron van ergernis voor de directe omgeving.

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.

- b) **Beperking lichtinval/bezonnig:** Van zonsopgang tot begin van de middag zal door het schaduweffect minder bezonnig plaatsvinden op en rondom de woning en een beperking van lichtinval. Door de hoge bebouwing, tot zelfs 15,25 m1 hoog (en daarbij nog de mogelijkheid de hoogte enigszins te laten afwijken) 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.
- c) **Intensivering gebruik:** Gesteld kan worden dat de ruimte met het nieuwe plan fors intensiever wordt gebruikt. Dit hoog intensief gebruik zal de nodige hinder (naast geluid, parkeren, aantal bewegingen, waterafvoer, geur etc.) met zich meebrengen. De toegepaste intensivering is veel hoger als 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 een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te beoordelen, de vraag is of de vraag-aanbodbalans met het hoge aantal appartementen juist is ingevuld. De laatste jaren is gebleken dat er (ook onder ouderen) meer vraag is naar een grondgebonden woning. Jongeren maken slechts tijdelijk gebruik van appartementen om z.s.m. door te schuiven naar een grondgebonden woning. Gemert-Bakel kenmerkt zich als dorp met een samenleving welke leefbaarheid hoog in het vaandel heeft en graag nog met voldoende buitenruimte in het groen willen wonen.
- d) **Uitzicht:** De huidige gerealiseerde bebouwing betreft vanuit de woning gezien één laag plus kap niet bewoond en een verder naar achter gelegen tweelaagse bebouwing met plat dak, nauwelijks waarneembaar vanaf de woning [REDACTED]. Daarnaast is momenteel maar een beperkt deel van het perceel bebouwd. Het nieuwe plan zal vanuit zowel de woning als de tuin uitzichtbeperking en een versteend beeld opleveren waarbij de bouwmassa als erg aanwezig zal worden ervaren. Ook verrommeling door airco's, buitenunits van warmtepompen, zonneschermen, opslag op balkons etc. geeft

ergernis. Tevens zal met de geplande hoogbouw met balkons gericht naar [REDACTED] er lichtvervuiling toenemen. De kans dat de woning, serre en tuin ongewenst hinderlijk wordt beschonen, met de tegenwoordige felle LED verlichting is groot.

- e) **Belasting (infiltratie)riool/waternorm:** Recent hebben onder andere stortbuizen uitgewezen dat de rioolcapaciteit in de omgeving van het plan reeds overbelast is, met name de verwerking van het hemelwater schiet regelmatig tekort waardoor overlast wordt ervaren. Aansluitingen van de vele geplande nieuwe wooneenheden zal de situatie verder verslechteren. Het infiltratieriool met de overstort in de vijver in het Beatrix plantsoen volstaat nu al niet en zal mede moeten worden herzien. Het bouwpeil/bestratingsniveau van de nieuwbouw zal goed moeten worden bestudeerd en mag zeker niet worden verhoogd t.o.v. 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 (situatietekening ontwerp 21 januari 2022) gedefinieerd als buitenruimte welke tegenwoordig (uit ervaring gebleken) grotendeels verhard worden. De berekening van $1188 \text{ m}^2 \times 0.06 = 72 \text{ m}^3$ 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 i.p.v. 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, zal i.v.m. de grondwaterstand ontwatering vanuit de kratten regelmatig langzaam verlopen. De hedendaagse hevige regenbuien zullen dus regelmatig voor wateroverlast gaan zorgen.
- f) **Groennorm/Gebrek aan openbare ruimte en speelgelegenheid:** De gemeente Gemert-Bakel hanteert niet voor niets dat bij nieuwe ontwikkeling moet worden voorzien in 75 m² extra openbaar groen per toegevoegde woning, in deze 1275 m² extra groen. Zoals bovenstaand geschreven klopt de aangegeven groennorm niet en zal er in veel meer groen moeten worden voorzien, een deel van de hagen is overigens bestaand en geen extra groen. Bijlage 3: Het ontwerp groennorm wijkt af van het definitieve ontwerp bijlage 2, omdat het wandelpad ineens als groengebied wordt mee genomen. 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, ze zijn 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. De gelegenheid doet zich nu voor om hier invulling aan te geven.
- g) **Parkeren en verkeerssituatie onveiliger:** De verkeersbelasting zal nog verder 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 m.b.t. een extra aan te wijzen parkeervak voor een politievoertuig, i.v.m. verdere toename van politievoertuigen en personeel. Er zouden dan inmiddels 4 vaste parkeerplaatsen door de politievoertuigen zijn bezet. Een veelvuldig aantal parkeerplaatsen aan het Gelind wordt inmiddels ook bezet gehouden door werknemers van 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.

_____ 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 st. Gemiddelde parkeernorm van ca 1,7. In het huidige voorgenomen ontwikkelplan zal op zijn minst een gelijkwaardig parkeernorm moeten worden opgelegd, zo niet hoger i.v.m. de afgelopen jaren alleen maar toegenomen enorme parkeerdruk die irritatie, overlast en gevaarlijke situaties veroorzaakt. E.e.a. 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 “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 _____.

- h) **Flora en fauna:** Door het nieuwe plan zal het aanwezige groen aan de straatkanten verdwijnen. Het zou heel erg jammer zijn als tevens de waardevolle beschermde, monumentale en beeldbepalende boom en de strook groen naast _____ verdwijnt (als 't Gelind wellicht nog iets wordt verlegd) Hierdoor zou mede het aanzicht van de woning aangetast worden. Indien de gemeente als voorheen vast zou houden aan woningbouw van max 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.
- i) **Geur:** Uiteraard zal bij het voorgestelde intensief gebruik van het perceel, door het toenemend aantal bewoners ook de afvalstroom toenemen. Dit betekent 18 wooneenheden met bijbehorende containers groen en 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 het 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.
- j) **Milieu/stikstof:** Het is bekend dat er asbest aanwezig is dat gesaneerd dient te worden (asbesthoudende golfplaten op de te slopen loods, de woning dient nader geïnventariseerd te worden). Uit het bodemonderzoek van 2017 is ook gebleken dat er ernstig verontreinigde grond aanwezig is (voormalige meubelververij en –spuiterij) en er werd toen al geadviseerd om aanvullend asbestonderzoek uit te voeren over het gehele terrein. Er zal naar onze mening 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 wij kunnen zien. De berekeningsuitgangspunten van AERIUS naar de mogelijke gevolgen voor de stikstofproblematiek zijn naar onze mening erg laag aangehouden, zowel qua bouwtijd, draaiuren als verkeersbewegingen.
- k) **Beperking woongenot:** Er is gekozen voor de woning _____ omdat deze optimale privacy bood. Hetgeen nu op het naastgelegen perceel gerealiseerd zou worden beperkt fors in uitzicht, privacy, bezonning, geluid, veiligheid etc. wat directe gevolgen heeft voor het woongenot.

- l) **De kans om in de toekomst uit te breiden:** Een toekomstige uitbreiding van de woning of beroep aan huis worden mogelijk belemmerd omdat deze bij de vele nieuwe burens eerder op bezwaar kunnen stuiten. Hierdoor ontstaat waardevermindering en/of mogelijk inkomstenverlies in de toekomst.

Conclusie

Door de nu voorgelegde toekomstige ontwikkeling op de hoek Virmundtstraat-Gelind zou de eigenaar van [REDACTED] onevenredige schade lijden, vandaar dat ook hiervoor bezwaar wordt aangetekend.

De bebouwing is te hoog, te massaal en te intensief, waardoor deze teveel overlast voor om- en aanwonende gaat opleveren. De door de gemeente opgelegde normen, groen, water, parkeren etc. kunnen onvoldoende worden ingevuld, op verschillende terreinen moet worden afgekocht of gecompenseerd, dit is voor de omwonenden niet acceptabel.

Bijkomende gevolgen voor [REDACTED]

Doordat de ontwikkeling welke [REDACTED] had voorzien door de gemeente is afgewezen (immers max 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.

De [REDACTED] 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 [REDACTED] hierin door de gemeente gecompenseerd?

Hierover is reeds een brief verzonden aan het college van burgemeester en wethouders, gedateerd 31 maart 2022 (zie bijlage)

Aantekenen

College B&W
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Ref.: 2022.02.22.br

Onderwerp: ontwikkeling hoek "van Houtert"
Hoek Gelind – Virmundtstraat

Gemert, 31 maart 2022

Geacht college,

Naar aanleiding van het herontwikkelingsplan voor de hoek Gelind-Virmundtstraat (van Houtert) ontvangen van [redacted] willen wij u hierbij vragen te verklaren waarom de gemeente ondernemers blijikbaar geen gelijke kansen biedt.

Zoals binnen de gemeente bekend heeft [redacted] jarenlang getracht ter plaatse een mooi plan te ontwikkelen. Hiervoor zijn meerdere opties voorgelegd (zie bijlagen). Telkens is vanuit de gemeente gecommuniceerd dat de plannen te groot, te hoog, te intensief, niet passend waren. Ter plaatse mochten **maximaal 10 woningen** bij voorkeur aansluitend aan het straatprofiel één laag plus kap tot max. twee lagen plus kap gerealiseerd worden.

Tot onze grote verbazing wordt nu een ontwikkeling voorgelegd gelijk aan diverse ontwerpen van [redacted] welke voor de gemeente destijds keer op keer onbespreekbaar waren.

Gelijkheidsbeginsel: De overheid moet gelijke gevallen op gelijke wijze behandelen. Dit is een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en komt rechtstreeks uit de Grondwet.

In afwachting van uw bericht,

Met vriendelijke groet,

Bijlagen:

- *Formulier zorgvuldige dialoog* dd. 24 maart 2022 incl. bijlagen
- *Herontwikkelingsplan* [redacted] dd. 21 januari 2022
- *Situatietekening 7-02-2017 plus impressie bebouwing 2 lagen plus kap*
- [redacted] dd. 8 oktober 2018