

Beste heer, mevrouw,

Graag vraag ik uw aandacht voor bijgevoegde zienswijze, die vandaag tevens per gewone post verzonden wordt.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand



Jurist Bestuursrecht

ARAG SE Nederland
Postbus 230, 3830 AE Leusden

Aanwezig: maandag t/m donderdag

ARAG hanteert een nieuwe dossiernummering. Het nieuwe dossiernummer staat in de onderwerpregel van deze e-mail. Wilt u bij toekomstige (email)correspondentie dit nieuwe dossiernummer in de onderwerpregel vermelden?

www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.

[disclaimer](#)



Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

ARAG SE Nederland

PER GEWONE POST ALSMEDE PER TELEFAX 0492-366 325

Postbus 230

3830 AE Leusden

Kastanjelaan 2

3833 AN Leusden

T (033) 4342342

F (033) 4342300

www.arag.nl

Datum	2 november 2022	Behandeld door	
Ons kenmerk	00818704	Telefoonnummer	
Uw kenmerk		Faxnummer	
Onderwerp	Zienswijze	E-mail	

Beste leden van de raad ,

Namens [REDACTED] stel ik u bij deze op de hoogte van hun zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan Herstructureringslocaties Goed Wonen, zoals dat thans ter inzage ligt.

Deellocatie Julianastraat 9-13

Deze zienswijze heeft enkel betrekking op de voorgenomen wijziging van de deellocatie Julianastraat 9-13 zoals die voorzien is voor de [REDACTED] gelegen gronden.





Pagina

2 van 4

Onderwerp

ontwerpbestedingsplan Herstructureringslocaties Goed Wonen

Op dit perceel wordt op basis van het thans ter inzage liggende ontwerpplan nieuwbouw mogelijk: de huidige bebouwing van 3 woningen wordt gesloopt en er komen 7 appartementen voor in de plaats en een parkeervoorziening voor 12 auto's.

Vrees

Clënten vrezen voor aantasting van hun privacy, inkijk, minder zonlicht en mogelijk ook economische effecten.

Historie

Vóór aankoop van hun woning [redacted] hebben cliënten informeel contact gehad met [redacted] (projectleider van Stg Goed Wonen) over de verwachtingen van de [redacted] woningen nummers 9-13. Aangegeven werd dat deze woningen binnen de Stichting aangemerkt stonden voor de doelgroep senioren en dat er geen verwachtingen waren dat dit zou gaan wijzigen.

Van een haalbaarheidsstudie herbebouwing Julianastraat 9-13 uitgevoerd in de periode mei 2020 - mei 2021 zijn cliënten niet op de hoogte gesteld.

Pas in december 2021, als in het lokale nieuwsblad het bericht verschijnt dat door de stichting Goed Wonen een principeverzoek is ingediend voor herbestemming van perceel, nemen cliënten voor het eerst kennis van dit plan. Betreffende [redacted] heeft dit naderhand in een mail bevestigd.

Gesprek

In een gesprek op 3 januari 2022 met [redacted] worden eerste impressie van plan en principeverzoek besproken. Cliënten hebben in dat gesprek meteen een aantal punten aangegeven, waarvan zij graag zouden zien dat die aangepast zouden worden:

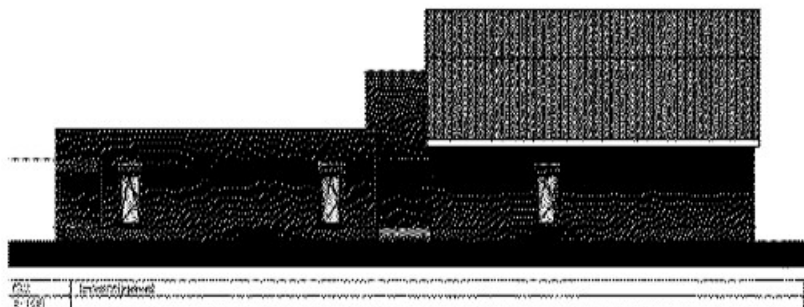
- plaatsing van de ingang;
- niet afgesloten doorgang [redacted]
- bebouwing op [redacted] gelegen perceel;
- niet afgesloten parkeervoorziening.

In dit gesprek hebben zij aangegeven dat zij bij voorkeur de huidige situatie zouden willen behouden, maar dat zij begrijpen dat dit geen haalbare kaart is en dat zij graag in samenspraak tot een goede oplossing voor beide partijen zouden willen komen.

Omgevingsdialoog

Op 29 maart 2022 heeft de omgevingsdialoog plaats gevonden.

Toegelicht werd dat op de laagbouw van 320 cm nog een muur van 80 cm gebouwd wordt, zodat er een soort bak ontstaat waarbinnen op de zonnepanelen geplaatst gaan worden. Dit betekent een muur ter hoogte van 4 meter over de lengte van 11 [redacted] [redacted]





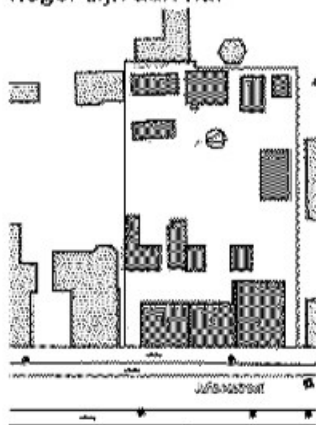
Pagina

3 van 4

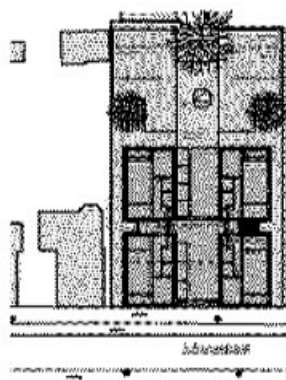
Onderwerp

ontwerpbestedingsplan Herstructureringslocaties Goed Wonen

Verder zal de bebouwing dieper (zie onderstaande tekeningen) worden dan de huidige bebouwing en ook veel hoger zijn dan nu.



Bestaand



Ontwerp

Daarnaast wordt ervoor gekozen de onderdoorgang en dus parkeergelegenheid niet af te sluiten middels een hek, zodat deze dus vrij toegankelijk is voor eenieder. Zie hieronder.





Pagina

4 van 4

Onderwerp

ontwerpbestemmingsplan Herstructureringslocaties Goed Wonen

Clënten vrezen van dat parkeren [redacted] overlast te gaan ondervinden.

Verder hebben de appartementen op de eerste verdieping de voordeur aan de achterzijde, waardoor er directe inkijk [redacted]

Toelichting

In de toelichting bij het plan wordt over deze deellocatie gemeld dat de appartementen in twee bouwlagen worden gerealiseerd, met de tweede bouwlaag onder een mansarde kap (zorgvuldig opgebouwd vanuit een lagere goothoogte tot een bouwhoogte van maximaal 9 meter) zodat het aansluit op het straatbeeld van de Julianastraat.

Hoewel gesteld wordt dat de afstand tot de naburige bouwblokken gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie, betwijfelen cliënten dat. Op de tekeningen bij het plan, lijkt het er namelijk op dat deze afstand nóg kleiner is dan in de huidige situatie.

Vermeld wordt verder dat aan de voorzijde twee appartementen *op de begane grond* gelegen, op de verdieping drie. Gewezen wordt expliciet op de onderdoorgang om het achterterrein te bereiken, dat wordt ingericht met groen en parkeren.

Vanuit de onderdoorgang wordt het pand ook ontsloten. Op de *begane grond* aan de achterzijde komen ook nog twee appartementen. In verband met de privacy [redacted] komt op dit bouwdeel geen verdieping. Dit wordt ook in de planregels uitgesloten.

Hoewel de maximale goot- en bouwhoogte ter plaatse inderdaad op 4,5 meter gesteld is, is niet uitgesloten dat het plat dak van de achterste 2 appartementen op de *begane grond* als dakterras gebruikt wordt.

Erfafscheiding

Als laatste wijzen cliënten er (nu al) op dat zij voorkeur geven aan een vaste erfafscheiding zoals een schutting boven een zogenaamde groene erfafscheiding, zoals in het stedenbouwkundig ontwerp vermeld.

Conclusie

Dit alles baart cliënten zorgen. Zij zijn van oordeel dat dit plan leidt tot een onevenredige aantasting van hun [redacted] en mogelijk ook economische effecten heeft op de waarde van hun eigendom.

Gelet hierop verzoek ik uw raad dan ook dit ontwerp-plan niet op deze wijze vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]