

Aan: Gemeenteraad van gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA Gemert

Datum: 9-3-2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'De berken'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Berken' te Milheeze met ingang van vrijdag 1 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierbij wordt voorliggende zienswijze ingediend op dit ontwerpbestemmingsplan.

Woon- en leefklimaat

Wij maken ons grote zorgen over de gevolgen van het extra verkeer over de Nachtegaal als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk 'De Berken'. Onze woning grenst aan de oostzijde aan de nachtegaal en tevens grenzend ten westen aan het ontwikkelgebied 'De Berken'. In de huidige situatie is er al veel overlast van het verkeer over Nachtegaal. Dat heeft te maken met de hogere verkeersintensiteit, onder andere door de eerdere realisatie van nieuwe woningen aan het Fransenhof en Heibloem.

Bijkomend effect van het plan is dat in de toekomstige situatie de huidige grind/zandweg Berken zal worden vervangen door een specifieke vorm van groen - zandpad.

De enige ontsluiting van de nieuwe woonwijk 'De Berken' is gelegen aan de Nachtegaal. In de toekomst zal daarom bijna al het bestemmingsverkeer voor de nieuwe woonwijk 'De Berken' via de Nachtegaal gaan rijden. Het extra verkeer zal het woon- en leefklimaat alsmede de (verkeers) veiligheid voor de aanwonenden van de Nachtegaal verdergaand negatief beïnvloeden. Wij constateren dat er geen mobiliteitstoets van de verkeersstromen is opgesteld die deze negatieve beïnvloeding van (mogelijk) geluidsoverlast weerlegt. Er wordt alleen aangegeven dat het niet onderzoeksplichtig is vanwege de 30km zone en rustige wegen zonder veel (vracht)verkeer.

Wij vinden deze nieuwe verkeersstromen over de Nachtegaal niet acceptabel en pleiten er daarom primair voor om de ontsluiting van de nieuwe woonwijk 'De Berken' evenwichtiger te verdelen over meerdere gebiedsontsluitingswegen.

Voor een betere verkeersverdeling wordt daarom gepleit voor een 2e ontsluiting van de woonwijk. Alleen door meerdere volwaardige ontsluitingswegen op te nemen in het plan is een vermindering van de verkeersdruk op de Nachtegaal te verwachten

Stikstofberekening aanlegfase

In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat onderzoek naar het aspect stikstof (AERIUS berekening) in zowel de aanleg- als in de gebruiksfase is uitgevoerd.

In de voortoets stikstof wordt echter nog verwezen naar de vrijstelling uit de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Op 2 november 2022 is door de Raad van State echter een streep gehaald door deze vrijstelling.

Uit de gemaakte AERIUS projectberekening van de aanlegfase van het plan volgt een bijdrage van 0,01 mol/ha/j op natura2000 gebied Deurnsche Peel & Mariapeel. Daarnaast is er op 26 januari 2023 een update geweest van de AERIUS calculator. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is geen gebruik gemaakt van de laatste versie van AERIUS.

Wij constateren daarom dat de gemeenteraad het bestemmingsplan 'De Berken' niet kan vaststellen zonder deze stikstofemissie en -depositie in de aanlegfase van de nieuwe woonwijk middels de nieuwe versie AERIUS in kaart te brengen en de eventuele toename te compenseren.

Planschade

Als gevolg van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk 'De Berken' en de daarmee samenhangende toename aan verkeersstromen, zullen wij planschade lijden vanwege een forse waardevermindering van onze woning. Navenante claims in de vorm van planschade zullen zeker niet uitblijven.

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient vast te staan voordat de gemeenteraad kan besluiten om het plan vast te stellen. Wij constateren dat in hoofdstuk 4.6 'economische uitvoerbaarheid' van de toelichting het onderwerp planschade niet is meegenomen. De onderbouwing van het bestemmingsplan zal op dit punt aangevuld moeten worden.

Tot slot

Indien u naar aanleiding van deze zienswijze vragen heeft, dan zijn wij graag bereid om deze te beantwoorden.

Graag zie ik een ontvangstbevestiging tegemoet.

Met vriendelijke groet,
H. en S. van den Heuvel
Nachtegaal 12
5763 BK Milheeze

Edwin van de Mortel
Nachtegaal 2
5763 BK Milheeze

Rens Rijkers
Nachtegaal 15
5763 BK Milheeze

Marco Brouwers
Nachtegaal 9
5763 BK Milheeze

W.W.B.P van Milis & F.J.A Pennings
Nachtegaal 3
5763 BK Milheeze

M.J.M. v/d Horst
Nachtegaal 4
5763 BK Milheeze

Willy en Sylvia Rijkers
Nachtegaal 13
5763 BK Milheeze

M. Beerkens
Nachtegaal 8
5763 BK Milheeze

John van hees
Nachtegaal6
5763 BK Milheeze



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Gemeente Gemert-Bakel
De gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

ONTVANGEN

10 MAART 2023

Per e-mail gemeente@gemert-bakel.nl

Dossiernummer:
2CN.5.23.023955

Telefoon: 020-6518888

Datum: 9 maart 2023

Behandeld door:
Dhr. mr. M.M. Breukers

E-mail: dossiERGROEP@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "De Berken. Milheeze"

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënte, mevrouw I.A.J. Bazelmans, wonende te Milheeze aan de Berken 7, dien ik bij deze een zienswijze in tegen het ontwerp van het bestemmingsplan "De Berken, Milheeze" (verder aan te duiden als het ontwerp). Cliënte verzoekt uw raad in ieder geval het navolgende bij de verdere besluitvorming te betrekken.

Het plangebied is gelegen binnen het thans geldende bestemmingsplan "Gemert Bakel Buiten-gebied 2017" en daarin heeft het gebied een agrarische bestemming zonder bouwmoGelijkheden. Met het ontwerp wordt voorzien in woningbouw met een omvang van maximaal 32 woningen op een kortste afstand van ongeveer tien meter tot de achterzijde van het perceel van cliënte.

Ten zijde van dat perceel is sprake van een betrekkelijk omvangrijk gebied met de bestemming "Groen".

Ten aanzien van de bestemming "Groen" zij allereerst opgemerkt dat het ontwerp toestaat dat binnen die bestemming speelvoorzieningen worden opgericht (artikel 3.1 sub d) met een maximale hoogte van 3.5 meter (artikel 3.2.2 sub c). Dat betekent dat binnen dat gedeelte van het plangebied een speeltuin van een aanzienlijke omvang met bijbehorende speelvoorzieningen kan worden ingericht. In de plantoelichting is echter niet uitgegaan van een dergelijke maximale invulling van de bouw- en gebruiksmoGelijkheden van deze bestemming. Zou dat wel zijn gebeurd, dan zou de conclusie moeten luiden dat daarmee het woon- en leefklimaat van cliënte in onevenredige mate wordt geschaad. Een dergelijke speeltuin is immers een bron van veel lawaai in de vorm van (kinder)stemgeluid. Zeker op mooie, warme dagen waarop cliënte een belangrijk deel van de dag in haar tuin doorbrengt.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754

Voorts bestaat onduidelijkheid over de parkeervoorzieningen. In de plantoelichting wordt uitgegaan van de norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Van het getal 1,8 geldt 0,3 voor bezoekersparkeerplaatsen. In het plangebied zijn derhalve maximaal 57,6 (afgerond 58) parkeerplaatsen nodig. Daarvan zijn er (afgerond) 10 aan te merken als bezoekersparkeerplaatsen.

In de plantoelichting wordt vermeld dat deze 10 parkeerplaatsen als openbare parkeerplaatsen binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd. In de verbeelding is echter niet terug te zien waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. De plantoelichting bevat in paragraaf 2.2 een impressie van de toekomstige situatie maar ook daarin is niet terug te zien waar de bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

Voorts wordt in artikel 12.1 sub a van de planvoorschriften bepaald dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken tenminste moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017".

Het is echter de vraag in hoeverre de nota terzake een afdoende afdwingbare normering bevat. De parkeernota bevat vooral uitgangspunten die niet zijn aan te merken als norm waaraan een vergunningaanvraag ex. artikel 2.10 lid 1 Wabo moet voldoen. De enig "harde" norm die uit de Parkeernota kan worden afgeleid is dat in het plangebied tenminste één parkeerplaats per woning op het eigen bouwperceel moet worden gerealiseerd (paragraaf 2.5). Dat zou betekenen dat niet is uit te sluiten dat in de praktijk van de 58 benodigde parkeerplaatsen er slechts 32 op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd, waarmee elders binnen het plangebied niet in 10 maar in 26 parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Het ontwerp is op dit punt rechtsonzeker te noemen eens te meer nu niet valt uit te sluiten dat deze tien parkeerplaatsen direct naast de woning van cliënte worden gerealiseerd. De bestemming "Groen" staat daar gezien het bepaalde in artikel 3.1 sub c van de planvoorschriften niet aan in de weg.

Namens cliënte verzoek ik u het voorgaande in de verdere besluitvorming te betrekken en het plan zo vast te stellen dat de invulling van de bestemming "groen" het woon- en leefklimaat van cliënte niet in onaanvaardbare mate negatief zal beïnvloeden en dat inzichtelijk wordt waar in het plangebied zal worden voorzien in openbare parkeerplaatsen.

Ik vertrouw erop dat u mij te zijner tijd rechtstreeks informeert over de verdere ontwikkelingen in deze procedure.

Met vriendelijke groet,

DAS



Dhr. mr. M.M. Breukers