

ONTVANGEN

21 DEC. 2023

Stichting achmea rechtsbijstand

AANTEKENEN R222582250

Raad van de gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

19 december 2023

Ons zaaknummer

R222582250

Behandeld door

Onderwerp

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gemert-
Bakel Stedelijke Gebieden december 2023

Uw kenmerk

Op woensdag afwezig

Geachte heer, mevrouw,

om juridische hulp.

vroegen ons

Cliënten zijn het niet eens met de planologische wijziging van een perceel

Het gaat om het ontwerpbestemmingsplan Stedelijke Gebieden december 2023. Hierin krijgt het perceel Wolfsbossheweg 11 te Gemert een bedrijfsbestemming in plaats van een agrarische bestemming. Volgens de ruimtelijke onderbouwing moeten er 16 bedrijven komen op deze locatie. En mogelijk zelfs uitbreiding. Cliënten wonen ten zuiden van het plangebied. Dit plan heeft voor cliënten nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Dit plan tast het woongenot van cliënten aan

Cliënten wonen al heel lang aan de . In de loop van de jaren is er steeds meer bedrijvigheid gekomen ten noorden van hun woning. Om te waarborgen dat cliënten hier goed kunnen blijven wonen moet er aandacht zijn voor een goede buffer tussen hen en het bedrijventerrein. En voor zodanige planregels dat die bedrijven geen hinder veroorzaken. Dus geen hinderveroorzakende bedrijven, voldoen aan geluidsnormen, groene inpassing, geen verkeersstroom langs hun woning. Hierna lichten we dit verder toe.

Het plan is in strijd met de Interimomgevingsverordening Noord-Brabant

Hier is geen sprake van inbreiding binnen Stedelijk Gebied, maar om uitbreiding van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Dit perceel valt niet voor niets volgens de nu geldende regels onder het bestemmingsplan Gemert-Bakel buitengebied 2017. Volgens de provincie is deze ontwikkeling in strijd

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
19 december 2023

Bestemd voor

Bladnummer

2

met artikel 3.42 IOV omdat:

- Een onderbouwing ontbreekt hoe deze uitbreiding past binnen de Regionale Bedrijventerreinafspraken. Volgens uw gemeente moet hier nog overleg over worden gevoerd. Een uitkomst is nog niet bekend.
- Artikel 3.42 lid 3 IOV ontwikkelingen beperkt die een effectief gebruik van het bedrijventerrein in de weg staan. Daarbij worden bedrijfswoningen specifiek vermeld.
- Artikel 3.42 lid 3 de vestigingsmogelijkheden beperkt van bedrijven die in gemengde gebieden gevestigd kunnen worden. Daarbij wordt geconstateerd dat het bestemmingsplan zowel bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 als grootschalige logistiek mogelijk maakt. U wilt zelfs de milieucategorieën 3.1 en 3.2 toestaan. Dat zijn veel te hoge categorieën voor deze locatie nabij woningbouw.

Wij voegen hieraan toe: er is geen sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is noodzakelijk dat een goede omgevingskwaliteit wordt geborgd. Dit plan doet dat niet. De locatie wil men gaan gebruiken voor verschillende bedrijven in de hiervoor genoemde categorieën. Dat zorgt voor meer geluidhinder, verkeershinder etc voor omwonenden. De ruimtelijke onderbouwing noemt de groene zoom als versterking van de omgevingskwaliteit. Maar dat kan alleen als daaraan eisen worden gesteld. En de aanleg en instandhouding door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt geborgd. Volgens paragraaf 5 van de ruimtelijke onderbouwing was een voorwaardelijke verplichting wel de bedoeling, maar deze ontbreekt in de planregels. Hierover zo meer.

Het akoestisch onderzoek voor deze bestemmingswijziging is verre van voldoende

Volgens het akoestisch rapport ligt de locatie op een gezoneerd bedrijventerrein. Maar dat klopt niet, omdat de locatie nu (nog) een agrarische bestemming heeft en niet binnen de zone van het industrieterrein Wolfsveld valt. In het akoestisch onderzoek wordt de woning van cliënten helemaal niet genoemd. En dat terwijl het perceel van mijn cliënten grenst aan de planlocatie. Zo is niet duidelijk of bij een maximale invulling van de geplande bestemming bij de woning van mijn cliënten en op hun perceel kan worden voldaan aan geluidnormen. De planregels bevatten ook geen geluidsnormen. De toelichting op het plan maakt ook niet duidelijk waarom u hier de agrarische bestemming wilt wijzigen in een bedrijfsbestemming. Laat staan, hoe u denkt dit te kunnen inpassen in de omgeving. En hoe omwonenden, zoals mijn cliënten, worden beschermd tegen ongewenste en hinderlijke ontwikkelingen. Het ziet er naar uit dat u dit plan overhaast in procedure hebt gebracht om de invoering van de Omgevingswet voor te zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet goed in een groene buffer

Op de verbeelding is tussen de geplande bedrijfsbestemming en het perceel van cliënten een strook grond bestemd als Groen-Wolfsveld. De grond is bestemd voor groenvoorzieningen, maar ook speelvoorzieningen, paden etc. Er ontbreekt een voorwaardelijke verplichting om deze strook ook

Vervolg op de brief van
19 december 2023

Bestemd voor

Bladnummer
3

groen in te richten en zo te houden. Zo'n voorwaardelijke verplichting moet worden opgenomen in artikel 4 (Bedrijf-Wolfsveld). Hierin moet geregeld worden dat de grond met deze bedrijfsbestemming alleen zo gebruikt mag worden als een voldoende brede groenstrook binnen de aangrenzende bestemming Groen is gerealiseerd. En een verplichting om die groenstrook in stand te laten. In de planregel met de voorwaardelijke verplichting moet verwezen worden naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels wordt gevoegd. Dat beplantingsplan moet voorzien in de inrichting van een zodanig robuuste groenstrook met bomen en heesters dat deze het zicht op het bedrijf voor mijn cliënten wegneemt. Artikel 7.3.1. bevat een redactiefout: waarschijnlijk hoort 'parkeerdoeleinden' achter een punt c.

Het ontwerpbestemmingsplan laat onnodig hoge lichtmasten toe

Binnen de bestemmingen Groen-Wolfsveld en Bedrijf-Wolfsveld zijn onder meer lichtmasten van 12 meter hoog toegestaan. Waarom zou een groenstrook lichtmasten moeten hebben? Dat doet de bufferfunctie van de groenstrook teniet. Dat is dubbelop met wat de bedrijfsbestemming toelaat. Sowieso zijn de lichtmasten onnodig hoog, ook gezien de bouwhoogte van de bestaande gebouwen. Verder zijn geen regels gesteld om te voorkomen dat omwonenden, zoals mijn cliënten, lichthinder hebben. In de planregels moet een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen om ervoor te zorgen dat het licht van de masten is afgeschermd voor omliggende percelen.

Ook op andere punten zijn de planregels te ruim

- Voor de bedrijfswoning is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Dat is waarschijnlijk per ongeluk, maar kan ongewenste effecten hebben. Wij verzoeken u een maximale bouwhoogte op te nemen.
- Ook is binnen de bestemming Bedrijf uitbreiding mogelijk. Maatvoering ontbreekt. Niet duidelijk is wat dit betekent voor geluidhinder, parkeren, verkeer etc. En dus ook niet of dit ruimtelijke aanvaardbaar is.

De ontsluiting van de mogelijke bedrijfslocatie is niet goed in het plan geregeld

Volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt door de ontsluiting van de nieuwe niet-agrarische bedrijfslocatie op de Reuzel de huidige ontsluiting via de Wolfsbosscheweg ontzien. Maar daarmee staat niet vast dat men geen gebruik gaat maken van de Wolfsbosscheweg ten westen van de woning van cliënten om te gaan van en naar de rotonde op de N272. Als hier 16 bedrijven komen, dan komt er een veelvoud aan verkeersbewegingen van werknemer, leveranciers en afnemers over deze route. Dat zorgt voor schadelijke geluidhinder en uitstoot van fijnstof. In het plan moet de voorwaardelijke verplichting komen dat verkeer alleen over de Reuzel gaat. Ook moet dit fysiek worden ondersteund. Volgens de ruimtelijke onderbouwing is in de toekomst mogelijk sprake van een 2e ontsluiting van het bedrijventerrein richting de Rooije Hoefsedijk. Dat zou betekenen dat mijn cliënten aan alle kanten van

Vervolg op de brief van
19 december 2023

Bestemd voor

Bladnummer

4

hun woning en perceel te maken krijgen met verkeer van en naar dit bedrijventerrein. Dat is niet acceptabel. Hun woongenot dreigt ernstig te worden aangetast. In de ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte alleen maar aandacht voor de mate waarin het bedrijventerrein goed ontsloten wordt. En niet voor de overlast die omwonenden hiervan gaan hebben.

Er komen te weinig parkeerplaatsen op het terrein

Er zijn 22 parkeerplaatsen ingetekend. Dat is te weinig voor 16 bedrijven met werknemers, leveranciers en klanten. De ruimtelijke onderbouwing zegt dat er 23 parkeerplaatsen moeten zijn. En omdat de planregels bij de bestemming Bedrijf ook uitbreiding toestaan – zonder dit te definiëren – zijn er nog veel meer parkeerplaatsen nodig. Bij uitbreiding komen 2 parkeerplaatsen te vervallen volgens de tekening. En komen er aan de voorkant maximaal 10 bij. In totaal dan 32 plaatsen, maar er is geen berekening hoeveel plaatsen nodig zijn bij welke uitbreiding.

Het plan kan geurhinder veroorzaken

In de planregels is geen aandacht voor het voorkomen van geurhinder. En omdat niet duidelijk is wat voor bedrijven hier komen, moeten de planregels zo zijn opgesteld (voorwaardelijke verplichting) dat geurhinder wordt voorkomen.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u deze locatie uit het bestemmingsplan te halen. Of eerst alle genoemde punten grondig te onderzoeken en onderbouwen voordat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt.

Cliënten vragen u dit bestemmingsplan niet (zo) vast te stellen

In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt

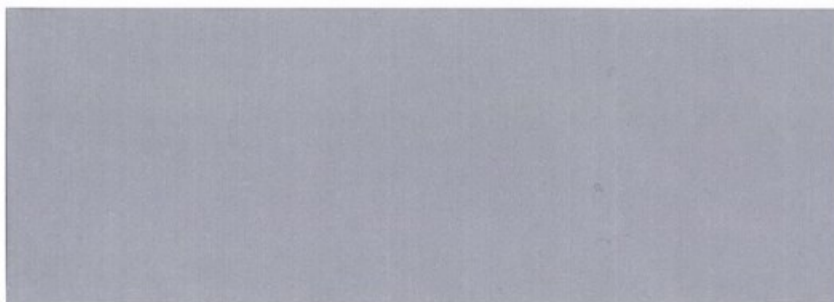
U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED]. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R222582250. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

stichting **achmea rechtsbijstand**

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 4116 - 7320 AC APELDOORN



R AANGETEKENDE BRIEF

Frankering betaald

afz.: 

D

PostNL

20-12-2023 16:21

NI

