



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Aantekenen R222518789
Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
10 januari 2024

Onderwerp
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan

Ons zaaknummer
R222518789

Uw kenmerk
NL.IMRO.1652.Stedelijk1
22023-ON01

Behandeld door

Geachte heer, mevrouw,

in Gemert, vroeg ons om juridische
hulp.

Cliënt is het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023"

Cliënt woont aan de westzijde van het plandeel "Lodderdijk 24-26 Gemert". Het plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Hij verzoekt om die reden om het plan op onderhavige punten aan te passen.

Cliënt verzoekt u een andere oplossing voor de beoogde parkeercoffer te vinden

Het plan voorziet onder andere in de realisatie van 4 nieuwe woningen aan De Wouw. Ten behoeve van het parkeren worden de 11 bestaande (haaks)parkeerplaatsen aan De Wouw verwijderd. De plantoelichting vermeldt dat beoogd wordt deze parkeerplaatsen en een deel van de nieuwe parkeerbehoefte op te vangen door middel van een nieuwe parkeercoffer

6	Lodderdijk 24-26 Gemert	2 x tweekappers ontsluiting via de Wouw en boerderij via bestaande ontsluitingen	(4 x 2,2=) 8,8 pp. Er verdwijnen 11 pp in de openbare ruimte. Dit resulteert in een parkeer-behoefte van 19,8 pp	(Per wo. 1 pp op eigen perceel=) 4 + 14 in de nieuwe parkeercoffer + 2 pp aan de openbare weg = 20 pp	(4 x 8,8=) 34,4
---	-------------------------	--	--	---	-----------------

Afbeelding 1: uitsnede plantoelichting paragraaf 3.3, tabel 6: ontsluiting, parkeren en
verkeersbewegingen.

Op de verbeelding ziet dit er als volgt uit:



Afbeelding 2: uitsnede ontwerp bestemmingsplan aan De Wouw met rood omlijnd de beoogde parkeerkoffer. Aan de noordzijde zijn de te verwijderen (haaks)parkeerplaatsen te zien. Aan de westzijde de gronden en [REDACTED]

Waar cliënt thans vrij uitkijkt over agrarische gronden zal zijn zicht door de voorgenomen planontwikkeling worden weggenomen. Cliënt heeft evenwel begrip voor het feit dat er woningen worden gebouwd, maar heeft aanmerkelijke problemen met de beoogde parkeerkoffer voor 14 parkeerplaatsen. Deze zorgen voor een aanzienlijke ruimtelijke impact. Aan de [REDACTED] van zijn woning heeft cliënt op de benedenverdieping 3 ramen, op de eerste verdieping 2 ramen en op de bovenverdieping 1 raam. Komende en vertrekkende voertuigen zullen telkenmale direct de woning en de aan de [REDACTED] gelegen slaapkamers inschijnen. Dit leidt met name in de avonduren tot aanmerkelijke hinder voor cliënt en zijn jonge gezin. Daarnaast zal cliënt en zijn gezin de hele dag door geconfronteerd worden met startende en aanrijdende auto's die van de beoogde parkeerkoffer gebruik wensen te maken. Ook dit leidt tot aanzienlijke hinder in en om de woning van cliënt.

Hoewel cliënt begrijpt dat er parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden begrijpt hij niet dat de parkeerplaatsen op deze locatie en in deze vorm geplaatst moeten worden. Er zijn betere oplossingen denkbaar, waarover cliënt graag bereid is mee te denken. Zo kunnen in ieder geval meer dan 2 parkeerplaatsen voor de beoogde woningen aan de Wouw worden gerealiseerd, zonder daarbij de

toegang tot de inritten naar die woningen te belemmeren. Ook kunnen de parkeerplaatsen worden gecompenseerd in de niet bebouwde bocht tussen De Wouw en de Fielepien, zonder dat daarbij een onevenredige inbreuk op de aanwezige natuurbestemming wordt gemaakt. Voor zover het niet mogelijk is om alle parkeerplaatsen elders te compenseren, dan verzoekt cliënt u om de parkeercoffer meer zuidelijk te realiseren, zodat de lichten van komende en vertrekkende voertuigen niet direct zijn woning inschijnen. Ook hierdoor wordt de overlast voor cliënt en zijn gezin al in enige mate gemitigeerd.

Door te denken in oplossingen kan voor cliënt zijn gezin onevenredige hinder worden bespaard. Hij gaat om die reden graag met uw gemeente en de projectontwikkelaar in gesprek om alsnog te zoeken naar een goede passende oplossing voor de parkeerplaatsen. Cliënt heeft er alle vertrouwen in dat hierdoor een goede passende oplossing wordt gevonden en een voor alle partijen ongewenste juridische procedure kan worden voorkomen.

Voorts wijst cliënt op het navolgende.

De bouwvlakken aan De Wouw worden ten onrechte niet betrokken in de kwaliteitsverbetering
In paragraaf 3.2.2 van de "Ruimtelijke onderbouwing Lodderdijk 24 en 26" van november 2023 wordt, ingevolge artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel gemotiveerd hoe door middel van de beoogde ontwikkeling een kwaliteitsverbetering wordt toegepast. In de tabel weergegeven in figuur 14 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de kwaliteitswinst berekend.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch bouwvlak	6.830	€ 25,00	€ 170.750,00
Landbouwgronden	10.063	€ 5,00	€ 50.315,00
Totaal oud	16.893		€ 221.065,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m²	2.000	€ 100,00	€ 200.000,00
Wonen, omvang meer dan 1.000 m² per kavel	1.088	€ 70,00	€ 76.160,00
Groen / Landschappelijke inpassing	8.306	€ 1,00	€ 8.307,00
Maatschappelijk	1.952	€ 25,00	€ 48.800,00
Landbouwgronden regulier	3.547	€ 5,00	€ 17.735,00
Totaal nieuw	16.893		€ 351.002,00
Bestemmingswinst			€ 129.937,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 25.987,40
Bestemmingswinst		€ 129.937,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Abbeelding 2: figuur 14 "berekening kwaliteitswinst" uit ruimtelijke onderbouwing.

Cliënt merkt over deze berekening op dat daarbij voor wat betreft de nieuwe waarden niet is betrokken de twee beoogde woonpercelen aan De Wouw met een oppervlakte van ca. 1.500 m². Dientengevolge dient de bestemmingsplanwinst hoger uit te vallen.

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is niet bij de planregels gevoegd

Artikel 21.1 regelt de aan te leggen en in stand te houden parkeerplaatsen per ontwikkeling. In artikel 21.1 onder a staat het volgende vermeld:

"a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als bijlage van deze regels [onderstreping, RO];"

Volledigheidshalve wijst cliënt er op dat de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 niet als bijlage is opgenomen. Dit is gelet op de verwijzing naar deze beleidsregel ook niet nodig. Cliënt verzoekt u ter verduidelijking het bovenstaande onderstreepte deel uit het artikel te verwijderen.

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 om die reden verzoekt cliënt u om mee te denken in een passende oplossing voor de beoogde parkeerplaatsen. Hierdoor kan planschade (zoveel als mogelijk) worden voorkomen.

Cliënt vraagt u het ontwerp bestemmingsplan niet in zijn huidige vorm vast te stellen

Een uitnodiging voor een constructief gesprek ziet cliënt graag tegemoet voordat het plan wordt vastgesteld.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen heeft

U bereikt mij op telefoonnummer [REDACTED] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R222518789. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



stichting **achmea rechtsbijstand**

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Postbus 4116 - 7320 AC APELDOORN



R

BRIEF AANGETEKEND NL

NL Frankering betaald €9.8

25 gr.

D

PostNL

112342

10-01-2024 16:40

NL



3SRPKS270667908

5420DA 10000