

Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

ONTVANGEN

29 JAN. 2024

Betreft: zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijke Gebieden, december 2023'

De Mortel, 29 januari 2024

Geachte raad,

Bij deze treft u aan een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden, december 2023' zoals dat vanaf 20 december 2023 ter inzage heeft gelegen. Het betreft een veegplan, waarmee beoogd wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen op diverse planlocaties in de gemeente mogelijk te maken. Ik ben van mening dat de juridische kwaliteit van het te nemen vaststellingsbesluit op enkele onderdelen verbeterd kan en moet worden.

Ik ben planologisch adviseur voor een aantal initiatiefnemers van de planlocaties, binnen dit veegplan. Om precies te zijn ondersteun ik zes van de negen initiatiefnemers die bij dit bestemmingsplan betrokken zijn. Deze zienswijze is niet namens hen ingediend, maar wel in hun belang.

Voorop zij gesteld, dat ik geenszins moeite heb met de plannen zelf. Deze brief heeft dan ook zeker niet ten doel om een spaak in het wiel van die planlocaties te steken. Daar heb ik ook geen belang bij. Maar bij bestudering van de onderliggende stukken bij dit ontwerp-bestemmingsplan heb ik moeten concluderen dat op verschillende onderdelen het door u vastgestelde beleid niet correct wordt toegepast. En dat is een juridisch risico. Als deze incorrecte onderdelen worden aangevochten bij de Raad van State, is het reëel dat er een streep gaat door onderdelen van het bestemmingsplan. Los daarvan is een beroepsprocedure die wordt aangespannen op een van de planlocaties binnen dit bestemmingsplan rechtstreeks nadelig voor mijn opdrachtgevers; het duurt dan immers veel en veel langer (twee jaar is een voorzichtig optimistische inschatting) voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit heeft in sommige gevallen gevolgen voor het aanvragen van financiering.

De zienswijze is dus bedoeld om de juridische kwaliteit van uw besluit te verbeteren. Een kwalitatief goed besluit geeft meer kans dat beroepschriften achterwege blijven en meer zekerheid dat een beroep bij de Raad van State geen kans van slagen zal hebben.

Mijn zienswijze heeft betrekking op de volgende planlocaties en onderdelen:

a. Karbeel etc.

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de parkeerbehoefte uitgewerkt. Toetsingskader is de door u vastgestelde Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017. In de tabel en de daarbij horende toelichting wordt de bestaande parkeerbehoefte in zijn geheel verrekend met de parkeerbehoefte voor de nieuwe functie. Er wordt dus gesaldeerd.

In paragraaf 2.5 van de Nota parkeernormen 2017 zijn de uitvoeringsregels vastgelegd. Daaruit blijkt dat salderen enkel is toegestaan bij verandering van functie van een bestaand gebouw. Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang terugkeert op dezelfde locatie. Echter: als er functies worden toegevoegd, gelden voor deze toevoegingen de parkeernormen uit deze nota. Voor de commerciële ruimte is saldering volgens mij toepasbaar, maar naar mijn mening dienen voor de 11 nieuwe appartementen dus de parkeernormen toegepast te worden. In de basis dienen dus 12,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en niet 4. De Nota parkeernormen is niet correct toegepast.

In paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 van de Nota parkeernormen worden maatwerkregelingen geïntroduceerd, die met name op dergelijke inbreidingslocaties mogelijk soelaas kunnen bieden. Als een of meer van deze maatwerkregelingen worden toegepast en dit vindt zijn plek in de ruimtelijke onderbouwing, dan voldoet het plan wél aan de Nota parkeernormen 2017. Ik raad u aan de ruimtelijke onderbouwing op dit punt te wijzigen.

b. Lodderdijk 24-26

Bij deze planlocatie spitst het probleem zich toe op het parkeren en het groen.

1. Parkeren. In dit plan betreft het niet de rekensom, maar de borging van de parkeeroplossing. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat er een nieuwe parkeerkoffer wordt ingericht welke plaats biedt aan 14 parkeerplaatsen. Maar er wordt vervolgens niet geborgd middels een inrichtingsplan dat deze oplossing ook daadwerkelijk mogelijk is.

Figuur 11 in de ruimtelijke onderbouwing toont enkel een globale aanduiding met een pijl waar deze parkeerplaatsen moeten komen. Het beplantingsplan dat als bijlage aan de planregels is gekoppeld, toont helemaal geen parkeerplaatsen. De ruimte tussen het bestemmingsvlak Wonen en de perceelsgrens is 14 meter. Daarvan wordt volgens het landschappelijk inpassingsplan 3 meter benut voor een gemengde haag. Resteert een ruimte van 11 meter voor het realiseren van de parkeerkoffer. Dat is in principe voldoende om te voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, maar in de onderbouwing staat tevens dat de ontsluiting naar de loods van de carnavalsvereniging blijft behouden. Het zou logisch zijn als die ontsluiting samenvalt met de rijbaan ten behoeve van de parkeerkoffer, maar dit kan nu niet gecontroleerd worden. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor omwonenden die zich mogelijk zorgen maken over behoud van het aantal parkeerplekken in de wijk.

Ik raad u aan een inrichtingstekening toe te voegen en te koppelen aan de planregels waaruit blijkt dat zowel de beplanting als de parkeerkoffer in deze zone uitvoerbaar is.

Overigens wijs ik erop dat in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 2.2.7.1. is aangegeven dat de ontsluiting wordt herbestemd van 'Groen' naar 'Verkeer'. Dit is echter op de verbeelding niet terug te vinden. In de algemene toelichting van het bestemmingsplan staat dat de parkeervoorzieningen binnen de bestemming 'Groen' kunnen worden aangelegd. Dit correspondeert nog niet met elkaar.

2. Groen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 4.4 aangegeven dat het plan moet voldoen aan de Verordening Groenfonds en dus de nota Uitwerking Groennorm. Daarna wordt in een beknopte tekst aangegeven dat een uitgebreide landschappelijke inpassing plaatsvindt en dat deze wordt geborgd door de bestemmingen 'Groen' en 'Natuur' (dit laatste klopt overigens niet, de bestemming 'Natuur' ontbreekt).

Voor de uitwerking van het groen moet de lezer kijken naar paragraaf 3.2.2.5 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (provinciaal beleid). Hierin wordt de systematiek van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel aangehouden. Deze is van toepassing op locaties in het buitengebied. De berekening in de stukken leidt ertoe dat initiatiefnemer een storting doet in het Groenfonds.

Onderhavig plan is van toepassing op een gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' (voorheen 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'). Expliciet is in de Uitwerking groennorm op pagina 11 aangegeven dat bij ontwikkelingen in die gebieden een storting in het Groenfonds ongewenst is en dat binnen het initiatief een volwaardige fysieke invulling van de groennorm als ontwerpogave ligt.

In de algemene toelichting is dan weer aangegeven dat voldaan wordt aan de groennorm doordat in het plan 300 m² (4 x 75 m²) aan groen is opgenomen. Dat is plausibel gezien het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen.

Het is volstrekt onduidelijk wat het beleidskader is voor het te realiseren groen en het bestemmingsplan werkt daarmee rechtsonzekerheid in de hand. De kwaliteit van uw te nemen besluit neemt toe als hierover helderheid wordt geschapen en de algemene toelichting van het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing op elkaar worden afgestemd.

c. Haveltweg ong.

Ook voor deze locatie schiet het plan tekort als het gaat om de parkeeroplossing. In de uitvoeringsregels van de Nota parkeernormen staat dat de parkeernormen moeten voldoen aan de minimale maten zoals aangegeven in bijlage 3 van de nota. Dat betekent dat achter een parkeerplaats een vrije ruimte moet zijn van 6 meter, zodat een parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd zonder te steken.

Op het landschappelijk inpassingsplan bij de planlocatie Haveltweg ong. staan een aantal parkeerplaatsen ingetekend. Als we ervan uitgaan dat deze parkeerplaatsen 5 meter diep zijn, dan is de vrije parkeerweg in geen geval 6 meter breed. Manoeuvreren is niet mogelijk. Dat maakt dat de parkeerplaatsen niet uitvoerbaar zijn en dat het plan op dit punt niet voldoet aan de Nota parkeernormen.

Er is voldoende ruimte op het perceel om de twee parkeerplaatsen te positioneren conform de geldende maatvoering. Ik raad u aan om het landschappelijk inpassingsplan hierop aan te (laten) passen.

Overigens is ook op het onderdeel ontsluiting een foutje gemaakt: in paragraaf 4.4.2 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de gezamenlijke inrit een breedte heeft van 18 meter. De breedte van het perceel is circa 33 meter. De inrit zal vermoedelijk 8 meter moeten zijn.

Van (eveneens) ondergeschikt belang is de opmerking dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesuggereerd dat de te vervallen openbare parkeerplaatsen alleen geldelijk worden gecompenseerd door een storting in het mobiliteitsfonds. Dat zou als strijdig kunnen worden opgevat met de compensatieregeling in de Nota parkeernormen. In de algemene toelichting van het bestemmingsplan is daarentegen opgenomen dat de gemeente zorgdraagt voor heraanleg van die twee parkeerplaatsen aan het Mariahofke. Daarmee is er daadwerkelijk sprake van fysieke compensatie op korte afstand. Door ook in de bijlagen bij de regels in een inrichtingsplan op te nemen waar deze parkeerplaatsen terugkomen, is er geen sprake van rechtsonzekerheid voor de buurt over het verdwijnen van twee openbare parkeerplaatsen.

Ik wil nog een technisch punt aanhalen, feitelijk ten overvloede omdat ik hierover al contact heb gehad met de ambtelijk medewerkers. Gebleken is dat de bijlagen bij de planregels niet op de gebruikelijke wijze zijn gepubliceerd. Deze bijlagen zijn wel degelijk raadpleegbaar onderaan de planregels, maar het is gebruikelijk dat er ook een directe link is naar de bijlagen bij de planregels. Die ontbreekt. Dit zal ongetwijfeld hersteld worden, maar het zij bij deze nogmaals benoemd. Overigens ontbreekt de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017 als bijlage bij de regels, deze zal ook nog toegevoegd moeten worden aan het vast te stellen plan.

Tot slot: ik herhaal de woorden dat deze zienswijze er geenszins erop is gericht om plannen tegen te houden. Maar mogelijk leidt deze zienswijze wel tot aanpassingen, onderzoeken of discussies die wat meer tijd nodig hebben, zodat dit een soepele voortgang van de procedure in de weg staat. Dat zou zeer in het nadeel zijn van mijn cliënten, die in veel gevallen al jaren bezig zijn om hun plan gerealiseerd te krijgen. Daarom het verzoek om indien zulks aan de orde zou zijn, de vaststelling voor die betreffende

planlocaties op te schorten naar een later moment en niet de vaststelling van het gehele veegplan uit te stellen. Dan zou deze zienswijze namelijk zijn doel voorbij schieten.

Ik wens u veel wijsheid toe bij de beraadslaging.

Met vriendelijke groet,

