

# Verslag 'Zorgvuldige dialoog' plan Peperbus Gemert

17 mei 2019

Het is wenselijk om een ruimtelijke ontwikkeling kenbaar te maken bij de omgeving van die ontwikkeling. Hiermee wordt de buurt op de hoogte gesteld van de ontwikkeling, kunnen gedachten en ideeën uitgewisseld worden en wordt begrip verkregen voor elkaars gedachtegang.

Ook in het kader van het initiatief voor het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Peperbus in Gemert is een dergelijke 'Zorgvuldige dialoog' gevoerd. In voorliggend verslag zijn de werkwijze en de resultaten van de dialoog opgenomen.

## Werkwijze

De initiatiefnemer heeft het gemeentelijke dialoogformulier aangevuld en rondgebracht bij de woningen/percelen direct aangrenzend aan het plangebied. Daarbij heeft hij verzocht deze binnen een gestelde datum te retourneren via post of e-mail. Het betrof de adressen (totaal 12):

- Peperbus 11, 22 en 24
- Alde Biezenstraat 1, 2, 10, 10a en 10b
- Sint Annastraat 5, 6, 7 en 9-11

Er zijn zes reacties retour gekomen.

## Inhoudelijke reacties

Hierna wordt de inhoudelijke reacties op hoofdlijnen weergegeven. Voorts is aangegeven op welke wijze deze in het ontwerpwijzigingsplan zijn verwerkt.

- Uit enkele reacties volgt dat er twijfels zijn over de zorgvuldigheid waarop de dialoog gevoerd is. Er is behoefte aan meer informatie over het plan en een gesprek/bijeenkomst.  
*Een zorgvuldige dialoog kan op verschillende wijzen worden uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen de bewoners/eigenaren van de direct aangrenzende percelen middels een formulier (conform opzet gemeente) te informeren en gevraagd te reageren. Een aantal omwonenden heeft daarvan gebruik gemaakt.  
De initiatiefnemer onderkent dat de informatievoorziening beperkt was en heeft aangegeven bereid te zijn om bij publicatie van ontwerpwijzigingsplan aanvullende informatie te verstrekken.*
- De woningen zijn hoger dan eerder aangegeven en leiden tot inbreuk op privacy.  
*De bouw van de woningen geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan "Woongebieden Gemert 2011" is opgenomen. Er worden in de wijzigingsbevoegdheid geen beperkingen gesteld aan de goot- en bouwhoogte. Op basis van een stedenbouwkundige afweging is gevolgd dat woningen van één bouwlaag met kap voorstelbaar zijn, omdat in het gebied reeds twee woningen van vergelijkbare hoogte zijn gerealiseerd. In het wijzigingsplan zullen hiervoor hoogtebeperkingen (goothoogte maximaal 3,5 meter en bouwhoogte maximaal 7,0 meter) worden opgenomen.*

*Vanuit de nieuwe woonpercelen kan zicht zijn in de omliggende tuinen, zoals vaker het geval is bij aangrenzende percelen. Er is echter geen sprake van onevenredige inbreuk op de privacy.*

- Het is vanuit cultuurhistorisch en natuurlijk oogpunt wenselijk dat de oude beukenhaag behouden blijft.

*Dat het vanuit de historie van de plek wenselijk is dat de oude beukenhaag zoveel mogelijk behouden blijft wordt onderkend. Een volledig behoud is echter niet mogelijk, omdat het noodzakelijk is de haag te doorsnijden ter ontsluiting van de nieuwe woonpercelen. De overige delen van de haag zullen in tact blijven en worden hersteld/onderhouden.*

*Aanvullend wordt opgemerkt dat de haag ondanks het gewenste behoud thans geen formele bescherming heeft, noch in een bestemmingsplan noch via de gemeentelijke Bomenverordening. De haag staat bovendien op het perceel van de initiatiefnemer, waardoor de gemeente niet aan zet is als het gaat om onderhoud van de haag.*

*Het wijzigingsplan voorziet in de bescherming van de haag. De haag moet behouden en onderhouden worden. Er kunnen hooguit delen van de haag verwijderd worden als dit nodig is voor het functioneren van de woonpercelen. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Daarnaast bevat het wijzigingsplan de verplichting om beschermende maatregelen te treffen tijdens bouwwerkzaamheden.*

*Het behoud van de oude beukenhaag is bovendien opgenomen in de exploitatieovereenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten is. Daarin is tevens opgenomen dat de haag gedeeltelijk mag worden verwijderd als dat nodig is voor het goed functioneren van de woonpercelen (bijvoorbeeld voor het realiseren van inritten).*

Met het behoud van de haag blijven ook de natuurlijke waarden behouden.

- Hoe is het parkeren geregeld? Er is thans reeds sprake van parkeeroverlast.  
*Conform de gemeentelijke parkeernormen moeten er in totaal 4,6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan worden er 3,1 gerealiseerd op het eigen terrein. Voor de ontbrekende parkeerplaatsen doet de initiatiefnemer een storting in het gemeentelijke parkeerfonds. Daarmee wordt aan de norm voldaan. De aanleg is verzekerd middels het bestemmingsplan "Parkeren Gemert-Bakel".*
- Blijft er sprake van een verkeersveilige ontsluiting via het smalle Binnendoor?  
*De ontsluiting van de percelen vindt plaats aan de oostzijde via het smalle Binnendoor. Dit is de enig mogelijke ontsluiting. Onderkend wordt dat het Binnendoor erg smal is. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de twee nieuwe woningen is beperkt. Deze toename wordt verkeerskundig aanvaardbaar geacht.*