

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "St.-Antoniusstraat 27, De Mortel"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 oktober 2024;

gelet op de en Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

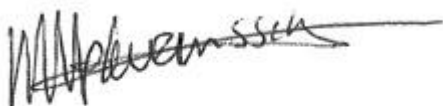
Besluit

1. Het bestemmingsplan "St.-Antoniusstraat 27, De Mortel" met planidentificatienummer NL.IMRO.1652.BPStAntoniusstr27-ON01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en bijlage II;
2. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren en te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage I Nota van Zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan "St.-Antoniusstraat 27, De Mortel" aan te passen volgens de ambtshalve aanpassing, zoals opgenomen in bijlage II Nota Ambtshalve wijzigingen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening;
5. T.b.v. de ontwikkellocatie "St.-Antoniusstraat 27, De Mortel" op grond van artikel 12a Woningwet het document "Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27 De Mortel" onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 21 november 2024.

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
de griffier,

de voorzitter,



MCP Laurensen



ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Reactie op zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel'

Het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel' heeft met ingang van 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 23 januari 2024 kon eenieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de gemeenteraad indienen.

Gedurende de ter inzage termijn zijn vijf zienswijzen binnengekomen, gericht tegen het bestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel'.

In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt (samenvatting) en of naar aanleiding van de reactie op de zienswijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel', aantasting privacy/ woon- en leefklimaat, strijd met Nota welstand en beeldkwaliteit, strijd met groennorm, strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten en tekort aan parkeerplaatsen.

Ontvankelijkheid

Op 9 januari 2024 is de op 8 januari 2024 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk

- a. Indiener is van mening dat de bouw van zoveel woningen op zo'n korte afstand van de bestaande, als monument aangewezen woning St.-Antoniusstraat 21 binnen een kleinschalige kern als De Mortel buiten elke proportie is. En in strijd met normen van goede ruimtelijke ordening.

Reactie

Uiteraard is voor het plan direct aan de St.-Antoniusstraat ruimtelijk aansluiting gezocht bij de maat en schaal van een dorpskern als De Mortel. Het betreffen kleine woningen passend binnen het woningbouwprogramma voor De Mortel. De zorgvuldigheid waarop met de invulling van het plan is omgegaan direct aan de St.-Antoniusstraat is reeds beschreven. De woningen haaks op de St.-Antoniusstraat zijn eveneens zorgvuldig vormgegeven en gepositioneerd. Er worden daarmee, passend binnen de dorpse maat en schaal, woningen in kleine woonblokken toegevoegd aan de bestaande kleinschalige woonkarakteristiek tussen Koolhof en St.-Antoniusstraat. Onder andere de Meester Derksstraat 13-23 is een vergelijkbare situatie en voorbeeld van kleine woningen op korte afstand op de belendende perceelsgrenzen. Echter is de afstand tussen bebouwing onderling wel aanvaardbaar, wat bij onderhavige situatie op vergelijkbare wijze het geval is. De toe te voegen ontwikkeling voldoet aan de bouwvoorschriften in relatie tot belendende bebouwing. Dat de situatie rondom het perceel verandert ten opzichte van de bestaande bebouwing en gebruik is een feit en vooral een persoonlijke ervaringssituatie. Dit neemt niet weg dat met zorg aandacht is besteed aan het realiseren van een goede ruimtelijke ordening voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners van De Mortel.

- b. Het plan en het aantal woningen dat het bevat is niet ingegeven door ruimtelijke overwegingen. Dat blijkt hieruit dat het College van BW aanvankelijk een positief principebesluit heeft genomen voor de bouw van 12 woningen. Maar toen al was de vraag of dit plan financieel haalbaar was. Kennelijk niet, en louter op deze financiële argumenten is het aantal woningen verhoogd naar 19. Dit was niet op inhoudelijke ruimtelijke argumenten.

Reactie

Het college heeft nimmer een principebesluit genomen over het plan. Er is wel een principeverzoek ingediend voor de bouw van 13 woningen. Het plan met de 13 woningen is ambtelijk beoordeeld, maar leidde tot dusdanig veel opmerkingen, dat de gemeente in overleg met de initiatiefnemer is getreden, om tot een gewijzigde planopzet te komen. Eén van de opmerkingen bij het plan van de 13 woningen betrof de daarin opgenomen woningbouwsegmentering. Deze sloot niet aan bij het door de gemeente geëiste aandeel betaalbare woningen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. De opzet van het plan is vervolgens gewijzigd, met als uitgangspunt de bouw van betaalbare woningen.

Om deze opzet financieel haalbaar te maken bleek het noodzakelijk het aantal woningen te verhogen naar 19. De aanpassing van het aantal woningen is derhalve wel ingegeven door ruimtelijke overwegingen, maar heeft ook een financiële component. Door de initiatiefnemer is de gewijzigde planopzet niet opnieuw als principeverzoek ingediend, maar direct als concept bestemmingsplan aan de gemeente voorgelegd.

- c. Het lint van De Mortel is in de Nota welstand en beeldkwaliteit wegens haar waarde aangeduid als beelddragende route. Deze beelddragende route moet beschermd worden en daarom bevat de nota eisen aan nieuwbouwprojecten. Aan die voorwaarden voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet.

Reactie

Navolgend is toegelicht en onderbouwd op welke wijze voorliggend plan St.-Antoniusstraat 27, De Mortel door de gemeente is getoetst aan de Nota welstand en beeldkwaliteit (Nota W&B).

Beelddrager 'route De Mortel' Nota Welstand en Beeldkwaliteit 2023

Doel van het welstandsbeleid is het behoud van het gegroeide karakter met afwisselende bebouwing waarin landelijke woningen, historische panden en de kerk de sfeer bepalen.

De Beelddragende routes, zoals beschreven in de Nota Welstand en Beeldkwaliteit zijn beschreven en gedefinieerd als herkenbare, typische routes binnen de gemeente Gemert-Bakel. Deze beschreven routes bezitten allemaal hun eigen eigenschappen. De uitgangspunten en vooral de benoemde randvoorwaarden met daaraan gekoppelde criteria zijn leidend voor ontwikkelingen binnen de beelddragende routes. Een beelddragende route behelst alle ruimtelijke kwaliteiten (zowel bebouwd als onbebouwd) welke beleefd worden langs een bepaald ruimtelijk gedefinieerd traject.

Eigenschappen pag. 44 (Nota W&B)

'Aan de noordzijde van het dorp staat de kerk, die in maat en schaal boven de andere bebouwing uitsteekt. Het is de beeldbepalende afwisseling met een kleine maat en schaal, die het behouden waard is en waar plannen op een vanzelfsprekende wijze moeten worden ingepast. Op een aantal plekken is daartussen in de loop der jaren een bedrijf of voorziening geplaatst met een afwijkende schaal of architectuur, die aanleiding kunnen zijn voor nieuwe ontwikkelingen met een meer dorps karakter.'

Uitgangspunten pag. 45 (Nota W&B)

'Plannen moeten terughoudend worden ingepast tussen de bestaande panden, zodat de landelijke identiteit op de voorgrond blijft staan. Wat betreft het uiterlijk is aandacht voor een architectuur, die het vanzelfsprekende van de traditionele bouwwijze combineert met het karakter van de overwegend individuele bebouwing.'

Randvoorwaarden pag. 46 (Nota W&B)

'Identiteit - Behoud van het kleinschalige en dorps karakter':

- *'Individuele panden':*

Er is bewust voor gekozen om het volume direct aan de St.-Antoniusstraat zich in verschijningsvorm voor te laten doen als 1 volume. Met een breedte en diepte van resp. 12 meter x 8 meter is dit volume (dat in 3 wooneenheden voorziet) in massa vergelijkbaar met St.-Antoniusstraat 21. De goothoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt 3,5 meter, de bouwhoogte maximaal 8,0 meter. De bebouwing is daarmee niet alleen vergelijkbaar in massa met bijvoorbeeld de St Antoniusstraat 21, maar ook met de maat en schaal van andere panden in de directe omgeving.

Daarnaast verhoudt het bebouwde en onbebouwde deel van het perceel van de St.-Antoniusstraat 27, zich tot de verhoudingen van het perceel met bebouwing aan de St.-Antoniusstraat 21. Er is daarmee aansluiting gezocht bij de eigenschappen van de beelddrager.

- *'Gebouwen hebben een voorkant aan de straat':
Daarmee wordt aangegeven dat gebouwen gepositioneerd in het lint (in dit geval het volume dat 3 wooneenheden herbergt), georiënteerd zijn met de voorkant/representatieve kant aan de straat. Hier is in het voorliggend plan zorgvuldig mee omgegaan.*
- *'Beeldbepalende bebouwing en monumenten respecteren':
St.-Antoniusstraat nummer 21 betreft een gemeentelijk monument. Rondom/ nabij monumenten dient respect te zijn en blijven voor de context. Deze context dient een bijdrage te leveren aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het erfgoed. Door het positioneren van een binnen de schaal van het dorpse lint passend volume dicht op de straat (St.-Antoniusstraat) met een van het monument afwijkende uitstraling en materialisering wordt er in ruimtelijke zin een contrast toegevoegd aan de belevingswaarde van het lint en tevens ook aan de herkenbaarheid en beleving van individuele panden (zoals in dit geval St.-Antoniusstraat 21).*
- *'Bestaande uitzonderingen zijn geen aanleiding voor afwijkende ontwikkelingen of vormgeving'.
Met de massa en verschijningsvorm van het volume aan de St.-Antoniusstraat is een passend vervolg gevonden in het bebouwingslint De Mortel. Deze sluit daarmee in hogere mate aan bij de randvoorwaarden uit de Nota Welstand en Beeldkwaliteit dan de huidige verschijningsvorm van het pand aan de St.-Antoniusstraat 27.*

'Bouwmassa - Bouwmassa sluit aan bij het karakter van de omgeving':

- *'Traditionele bouwvormen';
Er wordt gekozen voor een bouwlaag met mansardekap (maximaal 3,5 meter goothoogte en maximaal 8,0 meter bouwhoogte) aan het dorpslint.*
- *'Een lage goot van een tot anderhalve bouwlaag';
Er is sprake van een bouwlaag (maximaal 3,5 meter) aan de St.-Antoniusstraat om het volume aan te laten sluiten bij de maat en schaal van het dorps lint.*
- *'Een traditionele kap uitgevoerd als zadeldak, schild mansarde';
Er wordt een mansarde kap toegepast aan de St.-Antoniusstraat om het volume passend te maken in de dorpse karakteristiek.*
- *'Kleine dakkapellen of een Vlaamse gevel met een dak of enkel venster';
In het volume aan de St.-Antoniusstraat worden kleine dakkapellen toegevoegd.*
- *'Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt en staan op de achtergrond.';
Aan de St.-Antoniusstraat staan de (collectieve) bijgebouwen t.b.v. bergingen op de achtergrond en zijn niet/ nauwelijks beleefbaar vanuit de openbare ruimte.*

Bovenstaande toelichting op de voorwaarden uit de Nota Welstand en Beeldkwaliteit beschrijft op welke wijze het voorliggend plan door de gemeente is getoetst aan de Nota en daarmee voorstelbaar is geacht.

- d. In de Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel staat dat het kleinschalige en dorpse karakter van De Mortel behouden moeten blijven, door alleen de bouw van individuele panden toe te staan. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met dit criterium omdat het woonbouwblokken mogelijk maakt met 3 tot 4 woningen per blok.

Reactie

Op pagina 46 van de nota welstand en beeldkwaliteit is als randvoorwaarde meegegeven dat het kleinschalige en dorpse karakter behouden moet blijven. 'Individuele panden' is hier als criterium opgenomen. Er is geen beperking opgelegd voor wat betreft het aantal woningen dat binnen één bouwvolume opgenomen mag worden. Uiteraard is voor het plan direct aan de St.-Antoniusstraat ruimtelijk aansluiting gezocht bij de maat en schaal van een dorpskern. Het betreffen kleine woningen passend binnen het woningbouwprogramma voor De Mortel. De zorgvuldigheid waarop met de invulling van het plan is omgegaan aan de St.-Antoniusstraat is reeds beschreven.

- e. De Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel bepaalt dat de nieuw te bouwen woningen met hun voorzijde naar de straat gericht moeten zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met dit criterium omdat 4 van de 5 woningblokken van de straat afgericht zijn; zij staan haaks op het lint. Juist daardoor hebben 7 van de 8 woningen die vlakbij de erfgrans van de woning St.-Antoniusstraat 21 moeten worden gebouwd volledig uitzicht op woning en tuin van deze woning, omdat de achtergevels daarop gericht zijn.

Reactie

Deze oriëntatie op de straat is inderdaad een van de voorwaarden van het beelddragende lint. Stedenbouwkundig is het voor de beleving, leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving een vanzelfsprekende situering om aan het lint toe te voegen bebouwing te oriënteren naar de openbare ruimte. In dit geval wordt de voorgevel van de bebouwing aan de St.-Antoniusstraat dan ook gericht op de St.-Antoniusstraat en dient de linker zijgevel representatief te zijn naar de nieuw toe te voegen straat haaks op de St.-Antoniusstraat. Het achterliggende terrein is dan wel aangemerkt als onderdeel van de beelddrager De Mortel routes maar deze beelddrager moet de beeldkwaliteit langs het lint borgen en niet die van achterliggende bebouwing. Het achterliggende gebied is nagenoeg niet van invloed op de beeldkwaliteit langs het lint, omdat het vanaf het lint, in dit geval de St.-Antoniusstraat, nauwelijks zichtbaar is.

- f. De Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel bepaalt dat nieuwe bebouwing monumenten moet respecteren. De woning St.-Antoniusstraat 21 is een monument. En het wordt niet gerespecteerd, omdat het wordt ingebouwd met het woonblok dat naar de straat toe springt.

Reactie

St.-Antoniusstraat nummer 21 betreft een gemeentelijk monument. De bescherming, die dit met zich meebrengt, betreft enkel het pand zelf en reikt niet tot omliggende percelen. Rondom/ nabij monumenten dient wel respect te zijn en blijven voor de context. Deze context dient een bijdrage te leveren aan de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het erfgoed. Door het positioneren van een binnen de schaal van het dorpse lint passend volume, dicht op de voorzijde van het perceel met een van het monument afwijkende uitstraling en materialisering wordt er in ruimtelijke zin een contrast toegevoegd aan de belevingswaarde van het lint en tevens ook aan de herkenbaarheid en beleving van individuele panden (zoals belendende panden St Antoniusstraat 21 en 29). Daarnaast is een toename van bebouwingsdichtheid langs de beelddrager van landelijk gebied naar dorpskern en het prominenter aan de straat aanwezig zijn van panden een natuurlijk en herkenbaar verloop.

- g. Conform de Nota welstand en beeldkwaliteit gemeente Gemert-Bakel moeten de daken van de nieuwbouw voorzien zijn van dakpannen passend binnen de dorps uitstraling. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in daken die voor de helft uit zonnepanelen bestaan en voor de andere helft uit sedumdaken. Dit is in strijd met de Nota en wijkt af van de overige bebouwing in het lint.

Reactie

Specifieke dakafwerkingen zijn in de Nota welstand en beeldkwaliteit als criterium opgenomen. Zonnepanelen en sedumdaken worden hier niet mee uitgesloten. Wel is er als randvoorwaarde gesteld dat er traditionele materialen en kleuren toegepast moeten worden die passen in het straatbeeld.

Het criterium met betrekking tot de toepassing van dakpannen heeft betrekking op de bebouwing langs het lint. Het bouwvolume met 3 woningen is gedekt met dakpannen en voldoet daarmee aan het criterium.

Het ontwerpbestemmingsplan schrijft niet voor welke dakbedekking is toegestaan. Hetgeen wordt aangehaald uit de welstandsnota kan een rol spelen bij het beoordelen van aanvragen omgevingsvergunning. Daarvan is in deze procedure echter geen sprake.

- h. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen berekening, om aan te tonen dat aan de Groennorm Gemert-Bakel wordt voldaan, is onjuist. Daarvoor worden op de woningen ook sedumdaken gerealiseerd. Er wordt op de woningen echter niet 656 m² sedumdak gerealiseerd, zoals in de berekening gesteld, maar de helft daarvan, is 328 m². De andere helft van de daken is bedoeld voor het plaatsen van zonnepanelen. Er wordt daarom niet voldaan aan de Groennorm Gemert-Bakel.

Reactie



De weergave van de dakoppervlakte van de woningen met sedumdaken op de tekening (in lichtgeel aangegeven) uit het document 'bijlage 2 bij de regels van het Omgevingsplan: 'Herontwikkeling St Antoniusstraat'' (pagina 17) is inderdaad niet conform de tekst op pagina 13 van bijlage 2:

'Kap

- Zadeldaken haaks op insteekstraat voor individuele uitstraling.*
- Dak als groendak aan één zijde, andere zijde geschikt voor zonnepanelen.'*

Er wordt op basis van deze verwoording 328 m² te weinig aan groen voor de groennorm gerealiseerd.

Door de initiatiefnemer is om in dit tekort te voorzien een aangepast voorstel voor de invulling van de groennorm en de toepassing van zonnepanelen gemaakt. Dit voorstel voorziet in de plaatsing van 4 zonnepanelen per woning aan de insteekstraat (de nieuw aan te leggen straat haaks op de St.-Antoniusstraat), in plaats van het halve dakvlak per woning. Het oppervlak hiervan bedraagt in totaal $16 \times 8 = 128 \text{ m}^2$. Het oppervlak aan sedumdak op deze woningen bedraagt dan niet de eerder genoemde 656 m^2 , maar 528 m^2 . Het verschil van 128 m^2 wordt gecompenseerd door een bijdrage in het gemeentelijk Groenfonds. Deze bijdrage bedraagt $(128 \times € 186,67 =) € 23.893,76$. De zonnepanelen worden zo mogelijk centraal op de naar het zuidwesten gerichte dakvlakken geplaatst. Bij de hoekwoningen worden de zonnepanelen zodanig gesitueerd, dat deze niet zijn gelegen op de naar het openbaar gebied gekeerde dakvlakken. Door de beperkte dakhelling kunnen de zonnepanelen op de naar het noordoosten gerichte dakvlakken ook voldoende functioneren. Vanaf de straat zijn hiermee altijd groene daken in beeld, de zonnepanelen blijven uit het zicht.



De nieuwe berekening om aan te tonen dat aan de Groennorm wordt voldaan is achteraan deze Nota van Zienswijzen toegevoegd. Deze wordt ook in de toelichting van/ bijlagen bij het plan opgenomen.

- i. Op dit moment geldt voor deze locatie het Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp uit 2013. Hierin staan stedenbouwkundige uitgangspunten die bij nieuwbouw moeten worden gehanteerd. Hieraan wordt niet voldaan.

Reactie

Ondanks het feit dat op de planlocatie het genoemde bestemmingsplan nog van toepassing is ('Handel, De Mortel en Elsendorp') geldt ook voor dit bestemmingsplan dat vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe "Nota Welstand en Beeldkwaliteit" deze de oude "Welstandsnota inclusief welstandszones, gemeente Gemert-Bakel", waarop de stedenbouwkundige uitgangspunten waren gebaseerd, heeft vervangen.

De zone 1 waarnaar verwezen wordt, is in de oude Welstandsnota eveneens bedoeld als toetskader en streefbeeld voor de linten, zoals de aanduiding Beelddrager dat is in de nieuwe Nota. Dit blijkt ook uit het feit dat in de oude Nota de achterzijde van de bebouwing aan de linten (zone 1) valt onder welstandszone 2.

- j. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten moeten verspringen in de rooilijn binnen de grenzen van de bestaande naastgelegen bebouwing blijven. Deze regel wordt overtreden omdat het ontwerpbestemmingsplan nieuwbouw mogelijk maakt die voor de rooilijn van het pand St.-Antoniusstraat 21 uit springt.

In de oude Welstandsnota (2008-2009, reeds ingetrokken en vervangen) is bovenstaande als 'hoofdaspect' bij 'plaatsing/ situering' binnen de welstandscriteria zone 1 als volgt beschreven:

'Verspringen in de rooilijn moeten binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing blijven, maar moet zeker behouden blijven.'

Hoewel de oude Welstandsnota niet meer geldt, wordt toch ingegaan op de gemaakte opmerking om de situering van de nieuwe bebouwing nader te duiden.

Dit aspect dient gezien te worden vanuit de bebouwing die onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint en daarmee beleefbaar is in het lint doordat deze grenzend en georiënteerd is aan dat lint. Naastgelegen bebouwing betreft St.-Antoniusstraat 29 en St.-Antoniusstraat 21. In onderstaande afbeelding zijn in oranje de doorgetrokken (denkbeeldige) rooilijnen van de belendende bebouwing (St.-Antoniusstraat 21 en 29) aangeduid. Tussen deze beide uitersten is de rooilijn (rode lijn) van het nieuw toe te voegen gebouw aan de St.-Antoniusstraat gesitueerd.



Knipsel uit document 'bijlage 2 bij de regels van het Omgevingsplan: 'Herontwikkeling St Antoniusstraat' (pag. 7)

De meegegeven verspringing van de toe te voegen bebouwing direct aan de St.-Antoniusstraat zorgt ervoor dat het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden in stand wordt gehouden.

- k. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten moet het kleinschalige beeld van individuele panden in stand blijven. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd, omdat het woonblokken met 3 tot 4 woningen mogelijk maakt.

Er wordt in de oude Welstandsnota uit 2008-2009 (niet meer geldend) geen beperking opgelegd voor wat betreft het aantal woningen dat binnen één bouwvolume opgenomen mag worden. Uit het ontwerp voor het bouwvolume direct aan de St.-Antoniusstraat blijkt in voldoende mate dat er rekening is gehouden met de beoogde kleinschaligheid langs het lint; er is voor het bouwvolume direct aan de St.-Antoniusstraat ruimtelijk aansluiting gezocht bij de maat en schaal van een dorpslint. Het betreffen kleine woningen passend binnen het woningbouwprogramma voor De Mortel. De zorgvuldigheid waarop met de invulling van het plan is omgegaan aan de St.-Antoniusstraat is reeds beschreven. Het achterliggende terrein is wel (deels) aangemerkt als onderdeel van Welstandszone 1, maar deze zone moet de beeldkwaliteit langs het lint borgen en niet die van achterliggende bebouwing.

- l. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten moeten de voorgevels op de straat georiënteerd zijn. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in woonblokken haaks op de straat.

In de oude Welstandsnota uit 2008-2009 (niet meer geldend) is deze oriëntatie op de straat inderdaad een plaatsings-/ situeringsvoorwaarde in Welstandszone 1. Stedenbouwkundig is het voor de beleving, leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving een vanzelfsprekende situering om aan het lint toe te voegen bebouwing te oriënteren naar de openbare ruimte. In dit geval wordt de voorgevel van de bebouwing aan de St.-Antoniusstraat dan ook gericht op de St.-Antoniusstraat en dient de linker zijgevel representatief te zijn naar de nieuw toe te voegen straat haaks op de St.-Antoniusstraat. Het achterliggende terrein is wel (deels) aangemerkt als onderdeel van Welstandszone 1, maar deze zone moet de beeldkwaliteit langs het lint borgen en niet die van achterliggende bebouwing.

- m. Conform de stedenbouwkundige uitgangspunten moeten gebakken dakpannen worden gebruikt. Het ontwerpbestemmingsplan is ook in strijd met dit uitgangspunt.

Het bouwvolume met 3 woningen is gedekt met dakpannen en voldoet daarmee aan het criterium uit de oude Welstandsnota uit 2008-2009 (niet meer geldend). Het achterliggende terrein is wel (deels) aangemerkt als onderdeel van Welstandszone 1, maar deze zone moet de beeldkwaliteit langs het lint borgen en niet die van achterliggende bebouwing. Het ontwerpbestemmingsplan schrijft niet voor welke dakbedekking is toegestaan. Hetgeen wordt aangehaald uit de welstandsnota kan een rol spelen bij het beoordelen van aanvragen omgevingsvergunning. Daarvan is in deze procedure echter geen sprake.

- n. Ter info is aanvullend onderstaande algemene ruimtelijke beoordeling van de beeldkwaliteit van de woningen achter het lint St.-Antoniusstraat toegevoegd (waarop de Beeldrager niet van toepassing is).

De woningen gepositioneerd haaks op de St.-Antoniusstraat (4 woonblokken) hebben geen directe relatie met het dorpslint en zijn om die reden dan ook niet georiënteerd naar de St.-Antoniusstraat. Deze woningen zijn met in achtneming van de ruimtelijke aspecten beleving, leefbaarheid en omgevingskwaliteit georiënteerd op de nieuwe straat. De eindwoningen krijgen een dubbele oriëntatie en zijn daarmee tevens representatief naar het plantsoen/speelveld aan de Koolhof.

Met de kleinschaligheid van de in woonblokken ondergebrachte meerdere individueel herkenbare woningen, passend binnen de dorpse maat en schaal, ontstaat een passende woonkarakteristiek tussen de Koolhof en St.-Antoniusstraat. Onder andere de Meester Derksstraat 13-23 is een in maat en schaal, vergelijkbare situatie.

Voor wat betreft de daken voorzien van zonnepanelen en sedumdaken op de woningen in het achtergebied, is met behoud van de traditionele dorpse bouwstijl (zadeldaken) tevens voorzien in hedendaagse behoeften/ontwikkelingen (te denken valt daarbij aan energie opwekking, verdamping, hittestress, vertraagde water afvoer e.d.).

Met de zorg en aandacht die ook besteed is aan de woningen achter de lintbebouwing van de St.-Antoniusstraat is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners van De Mortel.

- o. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 19 woningen. Daarvoor zijn 28,5 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen op eigen terrein. Desondanks acht het ontwerpbestemmingsplan een aantal van 18 parkeerplaatsen op eigen terrein toereikend in verband met het gestelde historische tekort aan parkeerplaatsen uit de tijd dat hier nog horeca gevestigd was. Indiener geeft aan dat:
- de parkeerbehoefte ten tijde van de horeca (zalencentrum) incidenteel was en niet doorlopend zoals bij woningbouw het geval is;
 - een bestaand historisch tekort aan parkeerplaatsen een planologisch relevant feit is dat bij de beoordeling van het plan moet worden betrokken;
 - er op dit moment een tekort aan parkeerplaatsen is. Een nieuwe ontwikkeling als de onderhavige moet daarom gebruikt worden om het parkeerprobleem op te lossen of in ieder geval te verkleinen.

Reactie

Indiener maakt gebruik van deze procedure om een oplossing te verkrijgen voor een vermeende parkeerdruk, ontstaan in een situatie waarin de initiatiefnemer geen aandeel had. Op grond van wetgeving en veelvuldig bevestigd in jurisprudentie, kan een historisch tekort niet worden 'doorgelegd' naar een initiatiefnemer van een ontwikkeling. Indien een tekort ontstaat, is het aan een gemeente om hierop voorafgaande aan een ontwikkeling actie te ondernemen. Is dit eerder niet gebeurd, dan kunnen situaties ontstaan waarin initiatiefnemers rond bestaande situaties worden 'geconfronteerd' met een situatie die eerder door een gemeente is gedoogd en waarvoor zij geen oplossing zouden kunnen geven zonder dat hierbij de haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt.

De wetgeving en jurisprudentie hebben betrekking op het begrip 'saldereen'. Dit begrip houdt in dat een ontwikkelaar alleen rekening hoeft te houden met wat de ontwikkeling aan parkeerbehoefte genereert en niet met een vermeend tekort dat eerder is ontstaan. Hij hoeft het tekort, eerder ontstaan door toelaten van een gemeente, niet met terugwerkende kracht op te lossen. De gemeentelijke parkeernota verzet zich in deze situatie niet tegen het toepassen van 'saldereen'. De nota voorziet niet in de situatie, waarbij na sloop een nieuw gebouw wordt gebouwd met een andere functie.

Omdat de nota niet (expliciet) in deze situatie voorziet, is het aangewezen om aansluiting te zoeken bij de vaste rechtspraak hierover. Dat betekent dat in dit geval het bestaand tekort meegenomen mag worden en de conclusie luidt dat het bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt. In de bijgevoegde bijlage Notitie parkeren St Antoniusstraat 27, De Mortel is een en ander verduidelijkt.

Het is gebruikelijk dat de gemeente, op grond van een goede ruimtelijke ordening, bij beoordeling van initiatieven een tekort aan parkeerruimte voorkomt. Door dit eerder na te laten, is een vermeend tekort ontstaan. Dit betekent dat de wens om een oplossing voor een vermeend tekort alleen bij de gemeente kán worden neergelegd. Deze zou dit tekort binnen het plan kunnen oplossen áls zij het plan zelf zou ontwikkelen en daarbij de gewenste extra parkeerruimte zou reserveren. Dat is in het voorliggende plan echter niet het geval, het plan wordt door een derde ontwikkeld. Gelet het feit dat de gemeente de partij is die een vermeend tekort heeft laten ontstaan, is zij de partij die hierop dient te worden aangesproken.

Dat laat overigens onverlet dat een vermeend tekort niet licht ter zijde kan worden geschoven. Het is echter aan de gemeente om hier wat aan te doen. In dat licht kan ook worden gemeld dat de horecavoorziening veel meer parkeerplaatsen vereiste dan waar de woningen om vragen. Indien sprake was van een hoge parkeerdruk, dan zal die door de bouw van woningen af gaan nemen. Wat dan rest, is een taak voor de gemeente. De gemeente hoeft daarop echter niet vooruit te lopen met het nemen van maatregelen. Dat kan ook als de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en een werkelijk gebruik van de openbare ruimte goed waarneembaar is.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld, voor zover het betreft het mogelijk niet voldoen aan de groennorm en leidt tot aanpassing van de toelichting van het definitieve bestemmingsplan op dat onderdeel. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

2.2 Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel', gevolgen voor leefmilieu Bogardeind 113 te Geldrop.

Ontvankelijkheid

Op 12 januari 2024 is de op 10 januari 2024 gedateerde zienswijze ingediende bij de gemeente. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk

Ontwikkelingen in de regio, waaronder de woningbouwontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel, hebben door een toename van het aantal verkeersbewegingen, gevolgen voor het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) aan Bogardeind 113, 117 en 119.

Het gaat hierbij om:

1. Extra verkeersbewegingen bij indiener ten gevolge van wonen, bouwverkeer en ontwikkeling industrie in de regio.
2. Bij indiener zijn er ongeveer 20.000 verkeersbewegingen per etmaal. De sluiproute is beleidsmatig niet de aangewezen rijroute voor het doorgaand verkeer. De gemeente Geldrop Mierlo neemt geen maatregelen.
3. Er is momenteel op het Bogardeind, gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen geen beperking ten aanzien van zwaar verkeer, vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Indiener zijn eigendommen Bogardeind 113, 117, 119 worden niet ontlast.
5. Er lopen al twee verschillende rechtszaken bij de Raad van State met betrekking tot Bogardeind 113, 117 en 119. Deze kunnen significante gevolgen hebben op alle plannen in de regio.

Indiener is van mening dat iedereen vanuit zijn positie een bijdrage kan leveren om dit megaprobleem richting een 'oplossing' te brengen. Hij is voor ontwikkeling van de regio, echter niet ten koste van verslechtering van zijn gezondheid/leefmilieu, etc.

Reactie

De mogelijkheid dat ontwikkelingen in de regio gevolgen kunnen hebben voor het leefmilieu aan Bogardeind 113, 117 en 119 wordt onderkend. De afstand tussen deze locatie en de betreffende woningbouwontwikkeling is echter dermate groot (ongeveer 25 km) dat deze gevolgen zeer klein worden geacht en dat de belangen van de indiener hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het definitieve bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel', aantasting woongenot, parkeeroverlast, geurhinder, geluidsoverlast, schaduwwerking, inbreuk op privacy en realisering afvalpunt.

Ontvankelijkheid

Op 22 januari 2024 is de op 19 januari 2024 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk

- a. Naast indiener is een cafetaria gevestigd waar het alleen rond etenstijd druk is. De klanten blijven kort en daarom ondervindt indiener daar geen hinder van. Aan de achterkant van zijn woning is een parkeerplaats gevestigd die niet of nauwelijks wordt gebruikt. Door de geplande bebouwing zal de hele situatie in de wijk in het nadeel van indiener veranderen. Het plan tast het woongenot van indiener aan.

Reactie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plaats van St.-Antoniusstraat 27 de vestiging van een horecavoorziening toegestaan. Dat deze momenteel slechts ten dele wordt ingevuld (cafetaria in voorste gedeelte bebouwing) en een beperkt gedeelte van de dag gebruikt wordt (rond etenstijd), geeft geen garantie dat dit in de toekomst steeds het geval zal zijn. De bestemming Horeca staat ook een uitgebreider gebruik als horecavoorziening toe. Daarnaast is ten behoeve van de planontwikkeling naar alle relevante aspecten gekeken, die van invloed (kunnen) zijn op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daaruit is gebleken dat aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt voldaan. Op basis daarvan mag gesteld worden dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig negatief wordt beïnvloed door de planontwikkeling.

- b. Er worden twee langspaarkeerplaatsen gerealiseerd recht voor de deur van indiener. Door de parkeervakken wordt het uitzicht van indiener beperkt en zal hij geluidsoverlast ervaren door dichtslaande portieren en draaiende motoren. Indiener zou graag zien dat de twee parkeervakken niet voor zijn woning worden geplaatst.

Reactie

De gronden direct voor de woning van indiener zijn bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor parkeervoorzieningen. De aanleg van de beide langspaarkeerplaatsen is op basis van de geldende bestemming al mogelijk. De situering van beide parkeerplaatsen op ten minste 1,5 m van de voorgevel van de woning van indiener, zal het uitzicht van indiener niet meer beperken dan in de bestaande situatie, waar op het trottoir, direct voor de ramen van de woning van indiener, al vaak een auto geparkeerd staat. De bijdrage aan de geluidsbelasting van het parkeren van auto's op beide parkeerplaatsen (die gezien het gebruik bij de aangrenzende woning veelal voor lang parkeren zullen worden gebruikt) is verwaarloosbaar in vergelijking tot de geluidsbelasting van het doorgaande verkeer over de St.-Antoniusstraat.

- c. Het plan houdt onvoldoende rekening met geurhinder. Uit het onderzoek blijkt dat er niet wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter, en zowel de voorgrond- als achtergrondbelasting te hoog zijn. Zonder nadere motivering wordt geconcludeerd dat er voorbij kan worden gegaan aan deze resultaten.

Reactie

Het is juist dat het plangebied is gelegen binnen de geldende vaste afstand van 100 meter die geldt vanaf dierenverblijven waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactoren gelden. Binnen de vaste afstandscontour is in beginsel geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de betreffende veehouderij St.-Antoniusstraat 20 worden 167 melk- en kalfkoeien, 84 stuks jongvee en 2 fokstieren en overig rundvee gehouden. In het geuronderzoek van De Roever met referentie 20220255,v01 d.d. 21 maart 2022 is dit onderdeel onvoldoende beoordeeld, de dieren aantallen melkvee zijn immers dermate groot dat hier wel enige geurhinder van te verwachten is bij woningbouw op korte afstand.

Dit onderdeel is beter gemotiveerd door een indicatieve geurberekening toe te voegen waarbij voor de geuremissie van het melkvee is uitgegaan van de emissiefactor van een vergelijkbare diercategorie zoals vleesstieren. Voor het jongvee is uit gegaan van de helft van de emissiefactor voor vleesstieren. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting vanwege het melkvee samen met de vleesstieren indicatief 5,5 ou_E/m³ bedraagt. Dit komt overeen met een redelijk goed woon- en leefklimaat.

De gemeente heeft in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013' vastgelegd dat in de kern 'De Mortel' bij ruimtelijke ontwikkelingen een achtergrondbelasting in deze bebouwde kom van 11 ou_E/m³ nog als voldoende wordt beschouwd. Deze achtergrondbelasting komt overeen met een geurhinderpercentage van 13%. Het is redelijk om ook voor de voorgrondbelasting dit geurhinderpercentage te hanteren als maximale norm voor het woon- en leefklimaat.

De voorgrondbelasting van 5,5 ou_E/m³ resulteert ook in een hinderpercentage van 13%. Met de berekening van de indicatieve voorgrondbelasting vanwege alle runderen is aangetoond dat ondanks de korte afstand tot de melkveehouderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Uit het onderzoek van de Roever blijkt dat de voorgrondbelasting (vanwege de veehouderij Lochterweg 38) maximaal 3,3 ou_E/m³ bedraagt. Dit is hoger dan de ter plaatse geldende geurnorm uit de geurverordening van 2,0 ou_E/m³. Uit jurisprudentie (uitspraak ABRvS 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009) blijkt dat als de individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een voorgrondbelasting van 3,3 ou_E/m³ komt op basis van Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij, overeen met een goed woon- en leefklimaat en geeft derhalve geen aanleiding om het plan te weigeren of aan te passen.

Verder blijkt uit het geuronderzoek dat de achtergrondbelasting maximaal 6,4 ou_E/m³ bedraagt. Deze achtergrondbelasting komt op basis van genoemde Handreiking overeen met een goed woon- en leefklimaat. Ook deze geurbelasting is geen belemmering voor het plangebied.

Er wordt weliswaar niet voldaan aan de advieswaarden uit stap 3b van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Dit betreffen slechts advieswaarden die vanuit de GGD als ideaal worden beschouwd, de gemeente is niet verplicht om deze advieswaarden op te volgen. Gelet op de aard van het gebied (klein dorp binnen een agrarische omgeving) en de aard van het plangebied (inbreiding binnen een bestaande kern, waarbij op diverse woningen reeds sprake is van een hogere geurbelasting dan zowel de advieswaarden van de GGD als de milieukundige advieswaarden) is het redelijk om in onderhavig geval alleen te toetsen aan de milieukundige advieswaarden uit de Handreiking veehouderij.

- d. Indiener verwacht geluidsoverlast door de hoeveelheid aan warmtepompen die vlakbij zijn woning in de achtertuinten bij de nieuwe woningen komen te staan. Indiener vraagt voor de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid te geven over de locatie van de warmtepompen, de eventuele afscherming daarvan en de zekerheid dat de warmtepompen voldoen aan de wettelijke geluidsnormen.

Reactie

Per 1 april 2021 zijn nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm zijn burens beter beschermd tegen geluid van warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. De bepalingmethode voor de nieuwe geluidseisen is vastgelegd in de Regeling Bouwbesluit 2012. De geluidseisen gelden niet voor de warmtepomp zelf (uit de fabriek), maar voor een bij een woning geplaatste installatie. De warmtepomp zelf voldoet in het algemeen niet aan de 40 dB eis. Dit betekent dat de installatie op voldoende afstand van de burens moet worden geplaatst of moeten worden afgeschermd zodat de 40dB niet worden overschreden. De bij de nieuwe woningen te plaatsen warmtepompen zullen hieraan moeten voldoen. Bovendien geldt er op basis van het bestemmingsplan geen plicht tot het plaatsen van warmtepompen.

- e. De schaduwwerking is onvoldoende onderzocht. De achtertuin van indiener grenst aan het gebied waar de plannen worden gerealiseerd. Hij vreest voor schaduwwerking in zijn achtertuin door de komst van 7,5 meter hoge nieuwbouwwoningen.

Reactie

De planontwikkeling voorziet in nieuwe woningen ten noorden en westen van de woning van indiener. De woningen aan de noordzijde zullen geen schaduwwerking tot gevolg hebben in de achtertuin van indiener. De dichtstbij gelegen woning aan de westzijde ligt op een afstand van circa 3 m van de tuin van indiener.

De woning grenst aan de noordwestelijke punt van de tuin van indiener. Van schaduwwerking zal pas in de loop van de middag sprake zijn, over een beperkt deel van de tuin. Om hierin meer inzicht te krijgen is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit die studie blijkt dat er een kleine rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuin van de woning St.-Antoniusstraat 29, alleen in de namiddag in het voor- en najaar. Deze schaduw valt niet tegen de gevel van de woning, maar alleen in de tuin. Van extra schaduwwerking in de tuin is hier in het zomerseizoen geen sprake.

Uit de studie blijkt verder dat er een rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuinen van de woningen St.-Antoniusstraat 21 en Koolhof 12, in de ochtend en rond het middaguur in voor- en najaar. In het zomerseizoen is van extra schaduwwerking in genoemde tuinen zeer beperkt sprake.

De geconstateerde extra schaduwwerking beperkt zich tot stroken van de tuinen van omliggende woningen en raakt niet die woningen zelf. Gelet hierop wordt de extra schaduwwerking niet onaanvaardbaar geacht.

De bezonningsstudie is achteraan deze Nota van Zienswijzen bijgevoegd en wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.

- f. De geplande woningen zullen uitzicht hebben op de woning en achtertuin van cliënt. De bewoners zullen direct zijn tuin in kunnen kijken. Indiener wil dat hier door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan maatregelen voor getroffen worden.

Reactie

Op het aspect privacy is naar aanleiding van de omgevingsdialoog ook ingegaan in bijlage 7 bij de toelichting Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel. Op kaart is de positie van de ramen bij de nieuwe woningen op de eerste verdieping weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat ten hoogste vanuit 4 woningen zicht op de tuin en woning van St.-Antoniusstraat 29 mogelijk is. Uit de daarbij gevoegde doorsnede blijkt dat de inkijk in de tuin beperkt blijft tot een klein deel van die tuin. Enerzijds door de afstand van de woningen tot de tuin, die minimaal 14 m bedraagt, en anderzijds door de aanwezigheid van een haag op de perceelsgrens van de tuin bij de woning St.-Antoniusstraat 29. De aanwezigheid van enige inkijk in de tuin bij een woning is inherent aan de ligging in het bebouwd gebied van een kern als De Mortel. Deze wordt dan ook niet als onaanvaardbaar beoordeeld. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het treffen van extra maatregelen is dan ook niet aan de orde.

Daarenboven is de initiatiefnemer in overleg getreden met de indiener om te bekijken of door extra afschermende maatregelen aan de indiener van de zienswijze tegemoet gekomen kan worden. Dit overleg heeft echter niet tot resultaat geleid.

- g. Indiener vindt het onredelijk dat de geplande ondergrondse afvalcontainers vlakbij zijn woning worden geplaatst. Het plaatsen van de afvalcontainers aan de achterkant van het plan, dus vlakbij de nieuwe woningen, zal meer doeltreffend zijn. Daarnaast zullen de huidige bewoners er dan veel minder last van hebben.

Reactie

Het plaatsen van de ondergrondse afvalcontainer aan de achterkant van het plan is niet uitvoerbaar. Voor het legen van de container moet een vrachtwagen dan eerst achterwaarts de nieuwe insteek inrijden (keermogelijkheden voor vrachtverkeer ontbreken). Behalve dat dit relatief veel tijd kost, brengt dit ook de nodige risico's op beschadigingen met zich mee. Het alternatief voor de ondergrondse afvalcontainer is losse afvalcontainers per woning. Deze moeten op de dag van leging, voor aan de St.-Antoniusstraat geplaatst worden en zullen vaak na het legen nog langer gedurende de dag daar blijven staan.

Dit alternatief brengt naar verwachting meer overlast en kans op verrommeling met zich mee en is daarom niet gewenst. Bij de uitvoering van het plan zal bekeken worden of de situering van de afvalcontainer in noordelijke richting opgeschoven kan worden. Er geldt op basis van het bestemmingsplan bovendien geen plicht tot het plaatsen van een afvalcontainer.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld, voor zover het betreft de onvoldoende motivering van het aspect geurhinder en de nadere onderbouwing van de schaduwwerking, en leidt tot aanvulling van de toelichting bij het definitieve bestemmingsplan op die onderdelen en vervanging in de bijlage van het uitgevoerde geuronderzoek. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

2.4 Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel', impact op privacy, geluids- en schaduwhinder, gebrekkige omgevingsdialoog, toename parkeerdruk.

Ontvankelijkheid

Op 22 januari 2024 is de op 22 januari 2024 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk

- a. Indieners maken zich zorgen over de hoogte van de nieuwe huizen en de daarmee samenhangende aantasting van de privacy van de huidige bewoners. Het is essentieel dat er gedegen onderzoek wordt uitgevoerd en dat er maatregelen worden genomen om ongewenste inkijk te minimaliseren. Gevraagd wordt de mogelijkheden te onderzoeken om met bomen en groenstroken de privacy van de bestaande woningen te waarborgen. Deze groenvoorzieningen kunnen niet alleen dienen als buffer tegen inkijk, maar ook als verfraaiing van de leefomgeving.

Reactie

Op het aspect privacy is naar aanleiding van de omgevingsdialoog ook ingegaan in bijlage 7 bij de toelichting Herontwikkeling St.-Antoniusstraat 27, De Mortel. Door middel van doorsnedes is daarbij de mate van inkijk in beeld gebracht. Daarbij van belang is dat de te handhaven, bestaande bomen aan de zuidzijde voor een belangrijk deel bijdragen aan de privacy en het groene karakter van de omgeving. Deze bestaande bomen zijn met zorg gerespecteerd in het plan, onder andere door de aan deze zijde van het plan voorziene bergingen op voldoende afstand te plaatsen (conform advies van een ter zake deskundige). Aan de noordzijde van het plangebied worden aan de achterzijde van de percelen enkele leibomen geplaatst, met het oogmerk de privacy op het aangrenzende perceel zoveel mogelijk te respecteren.

De initiatiefnemer is in overleg getreden met enkele van de indieners om te bekijken of door extra afschermende maatregelen aan het bezwaar tegemoet gekomen kan worden. Dit heeft ertoe geleid dat afspraken zijn gemaakt tussen initiatiefnemer en deze indieners over de plaatsing van een muur en/of een haag van coniferen tussen de betreffende percelen.

Verder is het plan zorgvuldig ingebed met groen en bomen, om een doorgaande beweging van groen, tussen St.-Antoniusstraat en het speelveld aan de Koolhof, door het plangebied te realiseren. Deze bomen en dit groen maken deel uit van de openbare ruimte en bepalen met de aan te leggen groenstroken met grassen en stuiken tussen de woningen en de straatverharding het groene karakter ervan.

- b. Privacy omvat niet alleen fysieke inijk maar ook geluids- en schaduwhinder. Deze aspecten moeten worden meegewogen in het besluitvormingsproces.

Reactie

Naar eventuele geluidshinder van het gebruik van de nieuwe woningen is geen afzonderlijk onderzoek uitgevoerd. Het gebruik van woningen in bestaand bebouwd gebied van een kern als De Mortel is algemeen aanvaard. Van geluidshinder is daarbij (excessen daargelaten) geen sprake. Het ervaren van enig geluid door het gebruik van de woning en de bijbehorende tuin voor woondoeleinden is inherent van het aanwezig zijn van meerdere woningen binnen het bebouwd gebied. Dit wordt niet als geluidshinder ervaren en beoordeeld.

Om meer inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit die studie blijkt dat er een kleine rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuin van de woning St.-Antoniusstraat 29, alleen in de namiddag in het voor- en najaar. Deze schaduw valt niet tegen de gevel van de woning, maar alleen in de tuin. Van extra schaduwwerking in de tuin is hier in het zomerseizoen geen sprake.

Uit de studie blijkt verder dat er een rand met schaduw door de nieuwbouw ontstaat in de tuinen van de woningen St.-Antoniusstraat 21 en Koolhof 12, in de ochtend en rond het middaguur in voor- en najaar. In het zomerseizoen is van extra schaduwwerking in genoemde tuinen zeer beperkt sprake.

De geconstateerde extra schaduwwerking beperkt zich tot stroken van de tuinen van omliggende woningen en raakt niet die woningen zelf. Gelet hierop wordt de extra schaduwwerking niet onaanvaardbaar geacht.

De bezonningsstudie wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.

- c. Een belangrijk punt van zorg is het gebrek aan daadwerkelijke consultatie tijdens de omgevingsdialoog. Indieners dringen aan op een meer inclusieve aanpak, waarbij alle lokale belanghebbenden actief worden betrokken.

Reactie

Het goed uitvoeren van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente vraagt om een verslag van de omgevingsdialoog om te toetsen in hoeverre een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Daarbij toetst de gemeente niet of daadwerkelijk met alle belanghebbenden overleg heeft plaatsgevonden en hoe intensief dit overleg is geweest. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer vooraf belanghebbenden informeert en kennis neemt van eventuele wensen en zorgen en daar zijn planontwikkeling zo mogelijk op aanpast, om in de verdere procedure het aantal zienswijzen zoveel mogelijk te beperken. Door de omgevingsdialoog niet voldoende zorgvuldig uit te voeren, neemt de initiatiefnemer het risico op ontvangen van een groter aantal, uitgebreidere zienswijzen en daarmee een langer traject richting vaststelling van het bestemmingsplan. Kijkende naar de ingediende zienswijzen bij het plan en de omvang daarvan, is dit nu het geval. Belanghebbenden kunnen echter altijd hun belangen kenbaar maken. Is dit onvoldoende in het voortraject het geval (de omgevingsdialoog), dan biedt de formele procedure achteraf (zienswijzen) altijd nog de mogelijkheid daartoe. Daarenboven is initiatiefnemer in overleg getreden met enkele van de indieners om hen alsnog nader te informeren over de planvorming.

- d. Een bijkomende bezorgdheid betreft de potentiële toename van de parkeerdruk als gevolg van de voorgestelde woningbouw. Het is van cruciaal belang dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de parkeerbehoefte, met bijzondere aandacht voor de parkeerdruk rondom de horecavoorzieningen in de St.-Antoniusstraat, met name tijdens de avonduren. De gemeente wordt verzocht om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de gemeente en passende maatregelen te nemen om eventuele parkeerproblemen adequaat aan te pakken.

Reactie

Op grond van wetgeving en veelvuldig bevestigd in jurisprudentie, kan een historisch tekort niet worden 'doorgelegd' naar een initiatiefnemer van een ontwikkeling. Indien een tekort ontstaat, is het aan een gemeente om hierop actie te ondernemen. Is dit eerder niet gebeurd, dan kunnen situaties ontstaan waarin initiatiefnemers rond bestaande situaties worden 'geconfronteerd' met een situatie die eerder door een gemeente is gedoogd en waarvoor zij geen oplossing kunnen geven zonder dat hierbij de haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt.

De wetgeving en jurisprudentie hebben betrekking op het begrip 'salderen'. Dit begrip houdt in dat een ontwikkelaar alleen rekening hoeft te houden met wat de ontwikkeling aan parkeerbehoefte genereert en niet met een vermeend tekort dat eerder is ontstaan. Hij hoeft het tekort, eerder ontstaan door toelaten van een gemeente, niet met terugwerkende kracht op te lossen. De gemeentelijke parkeernota verzet zich in deze situatie niet tegen het toepassen van 'salderen'. De nota voorziet niet in de situatie, waarbij na sloop een nieuw gebouw wordt gebouwd met een andere functie. Omdat de nota niet (expliciet) in deze situatie voorziet, is het aangewezen om aansluiting te zoeken bij de vaste rechtspraak hierover. Dat betekent dat in dit geval het bestaand tekort meegenomen mag worden en de conclusie luidt dat het bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt. . In de bijgevoegde bijlage Notitie parkeren St Antoniusstraat 27, De Mortel is een en ander verduidelijkt.

Het is gebruikelijk dat de gemeente, op grond van een goede ruimtelijke ordening, bij beoordeling van initiatieven een tekort aan parkeerruimte voorkomt. Door dit eerder na te laten, is een vermeend tekort ontstaan. Dit betekent dat de wens om een oplossing voor een vermeend tekort alleen bij de gemeente kán worden neergelegd. Deze zou dit tekort binnen het plan kunnen oplossen als zij het plan zelf zou ontwikkelen en daarbij de gewenste extra parkeerruimte zou reserveren. Dat is in het voorliggende plan echter niet het geval, het plan wordt door een derde ontwikkeld. Gelet het feit dat de gemeente de partij is die een vermeend tekort heeft laten ontstaan, is zij de partij die hierop dient te worden aangesproken.

Dat laat overigens onverlet dat een vermeend tekort niet licht ter zijde kan worden geschoven. Het is echter aan de gemeente om hier wat aan te doen. In dat licht kan ook worden gemeld dat de horecavoorziening veel meer parkeerplaatsen vereiste dan waar de woningen om vragen. Indien sprake was van een hoge parkeerdruk, dan zal die door de bouw van woningen af gaan nemen. Wat dan rest, is een taak voor de gemeente. De gemeente hoeft daarop echter niet vooruit te lopen met het nemen van maatregelen. Dat kan ook als de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en een werkelijk gebruik van de openbare ruimte goed waarneembaar is.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld, voor zover het betreft de nadere onderbouwing van de schaduwwerking en leidt tot aanvulling van de toelichting bij het definitieve bestemmingsplan op dat onderdeel. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

2.5 Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel', impact op privacy, geluids- en schaduwhinder, gebrekkige omgevingsdialoog, toename parkeerdruk.

Ontvankelijkheid

Op 24 januari 2024 is de op 23 januari 2024 gedateerde zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Inhoudelijk

- a. Bij bestudering van diverse plannen valt het indiener steeds vaker op, dat (lang) niet alle bestemmingsplannen die in procedure zijn en vastgesteld worden, aan alle geldende eisen voldoen. De plannen worden stuk voor stuk aan dezelfde regels en hetzelfde door de gemeenteraad vastgestelde beleid getoetst. De uitkomsten en conclusies zouden gelijklopend moeten zijn. Maar dat zijn ze echter lang niet altijd. Ze zijn verschillend. Het ene plan voldoet wel aan de eisen, het andere niet. Een en ander zou moeten aanzetten tot verbetering van de (juridische) kwaliteit van planbeoordeling en een kritische(r) houding van bestuurders en raadsleden ten aanzien van de bestuurs- en raadsvoorstellen over bestemmingsplannen.

Reactie

De mening van indiener wordt voor kennisgeving aangenomen. In de zienswijze worden geen concrete zaken in bestemmingsplannen genoemd die niet zouden voldoen, anders dan de hierna genoemde punten in het ontwerpbestemmingsplan St.-Antoniusstraat 27, De Mortel.

- b. Het plan voldoet niet aan de parkeernorm. Het plan bevat volgens de geldende parkeernorm 9 parkeerplaatsen te weinig. Dat komt omdat onterecht saldering wordt toegepast. De planontwikkeling voorziet in de sloop van het restaurant en de snackbar en de vervangende nieuwbouw van 19 woningen. Er is sprake van een andere functie, waardoor saldering op basis van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 niet is toegestaan. Het tekort aan parkeerplaatsen op de planlocatie zal rondom de woningen in het openbaar gebied naar alle waarschijnlijkheid tot parkeerproblemen leiden en vermoedelijk tot overlast. Niet duidelijk is dan wie deze problemen gaat oplossen.

Reactie

Op basis van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 zijn de parkeernormen niet van toepassing áls de oude functie terugkeert. Omdat bij de ontwikkeling de oude functie niet terugkeert, zijn de normen wél van toepassing. Ingeval dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager of gelijk is dan de parkeerbehoefte van de oude functie geeft de Nota aan dat geen nieuwe parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Wanneer bij een nieuwe ontwikkeling bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dan moeten deze door de initiatiefnemer gecompenseerd worden tot aan de normen van de nieuwe functie wordt voldaan. Echter de parkeerplaatsen die bij de oude functie niet op eigen terrein aanwezig waren, maar in de omgeving, laat de nieuwe ontwikkeling ongemoeid. Deze mogen dan ook weer meegenomen worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. In de Nota is niet aangegeven dat in dit geval niet gesaldeer zou mogen worden.

Op grond van wetgeving en veelvuldig bevestigd in jurisprudentie, kan een historisch tekort niet worden 'doorgelegd' naar een initiatiefnemer van een ontwikkeling. Indien een tekort ontstaat, is het aan een gemeente om hierop actie te ondernemen.

Is dit eerder niet gebeurd, dan kunnen situaties ontstaan waarin initiatiefnemers rond bestaande situaties worden 'geconfronteerd' met een situatie die eerder door een gemeente is gedoogd en waarvoor zij geen oplossing zouden kunnen geven zonder dat hierbij de haalbaarheid van de ontwikkeling in het geding komt.

De wetgeving en jurisprudentie hebben betrekking op het begrip 'salderen'. Dit begrip houdt in dat een ontwikkelaar alleen rekening hoeft te houden met wat de ontwikkeling aan parkeerbehoefte genereert en niet met een vermeend tekort dat eerder is ontstaan. Hij hoeft het tekort, eerder ontstaan door toelaten van een gemeente, niet met terugwerkende kracht op te lossen. De gemeentelijke parkeernota verzet zich in deze situatie niet tegen het toepassen van 'salderen'. De nota voorziet niet in de situatie, waarbij na sloop een nieuw gebouw wordt gebouwd met een andere functie. Omdat de nota niet (expliciet) in deze situatie voorziet, is het aangewezen om aansluiting te zoeken bij de vaste rechtspraak hierover. Dat betekent dat in dit geval het bestaand tekort meegenomen mag worden en de conclusie luidt dat het bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt. . In de bijgevoegde bijlage Notitie parkeren St Antoniusstraat 27, De Mortel is een en ander verduidelijkt.

Het is gebruikelijk dat de gemeente, op grond van een goede ruimtelijke ordening, bij beoordeling van initiatieven een tekort aan parkeerruimte voorkomt. Door dit eerder na te laten, is een vermeend tekort ontstaan waarop de gemeente aanspreekbaar is. Dit betekent dat de wens om een oplossing voor een vermeend tekort alleen bij de gemeente kán worden neergelegd. Deze zou dit tekort binnen het plan kunnen oplossen als zij het plan zelf zou ontwikkelen en daarbij de gewenste extra parkeerruimte zou reserveren. Dat is in het voorliggende plan echter niet het geval, het plan wordt door een derde ontwikkeld. Gelet op het feit dat de gemeente de partij is die een vermeend tekort heeft laten ontstaan, is zij de partij die hierop dient te worden aangesproken en niet de initiatiefnemer.

Dat laat overigens onverlet dat een vermeend tekort niet licht ter zijde kan worden geschoven. Het is echter aan de gemeente om hier wat aan te doen. In dat licht kan ook worden gemeld dat de horecavoorziening veel meer parkeerplaatsen vereiste dan waar de woningen om vragen. Indien sprake was van een hoge parkeerdruk, dan zal die door de bouw van woningen af gaan nemen. Wat dan rest, is een taak voor de gemeente. De gemeente hoeft daarop echter niet vooruit te lopen met het nemen van maatregelen. Dat kan ook als de ontwikkeling heeft plaatsgevonden en een werkelijk gebruik van de openbare ruimte goed waarneembaar is.

- c. De opsteller van het plan veronderstelt met een flinke dosis creativiteit en inventiviteit aan de geldende groennorm en norm voor waterberging te kunnen voldoen. Het bestemmingsplan voldoet echter niet aan de groennorm van 75 m² en evenmin aan de eisen voor waterberging.

Reactie

Indiener stelt in zijn algemeenheid dat het bestemmingsplan niet aan de groennorm en de eisen voor waterberging voldoet. Indiener maakt niet concreet op welke punten niet aan de normen en eisen wordt voldaan. Bij de toetsing van het concept/ voorontwerp bestemmingsplan is geconcludeerd dat aan de normen/ eisen voor groen en water werd voldaan.

Door de toevoeging van zonnepanelen bij het ontwerpbestemmingsplan was dit niet meer het geval, doordat daarmee een gedeelte van de dakvlakken niet meer te gebruiken was voor sedumdaken. Nadat dit in één van de zienswijzen was geconstateerd, is door de initiatiefnemer om in dit tekort te voorzien een aangepast voorstel voor de invulling van de groennorm gemaakt. Dit voorstel voorziet in de plaatsing van 4 zonnepanelen per woning aan de insteekstraat (de nieuw aan te leggen straat haaks op de St.-Antoniusstraat), in plaats van het halve dakvlak per woning. Het oppervlak hiervan bedraagt in totaal $16 \times 8 = 128 \text{ m}^2$. Het oppervlak aan sedumdak op deze woningen bedraagt dan niet de eerder genoemde 656 m^2 , maar 528 m^2 . Het verschil van 128 m^2 wordt gecompenseerd door een bijdrage in het gemeentelijk Groenfonds. Deze bijdrage bedraagt $(128 \times \text{€ } 186,67 =) \text{€ } 23.893,76$.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt gedeeld, voor zover het betreft het niet voldoen aan de groennorm en leidt tot aanpassing van de toelichting van het definitieve bestemmingsplan op dat onderdeel. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.



Benodigd m² groen*:

Nieuwe wooneenheden	19	+
Bestaande wooneenheden	0	+
Totaal woningen	19	
Totaal m² groen	1425 m²	

m² groen opgenomen in plan:

Voortuinen	17 m²	
Grassen/struiken	320 m²	
Hagen	203 m²	
Gevelgroen	0 m²	
Sedumdaken	642 m²	+
Totaal	1182 m²	

1e orde boom	0	€ 0
2e orde boom	4	€ 17.000
Totaal		€ 17.000

Resterend

Groen	m²	Waarde
Bomen	244	€ 45.453
Investering speelveld ¹²³		€ 17.000
Resterend groenfonds		€ 4.560
		€ 23.993

*Groennorm gemeente Gemert-Bakel:

Groen	75	m²/wooneenheid
Tegenwaarde	€ 14.000	/75 m²
	€ 187	/ m²
1e orde boom*	€ 7.000	/ boom aftrekbaar
2e orde boom**	€ 4.250	/ boom aftrekbaar

* groeiplaats min 100 m² min 3,5 breed

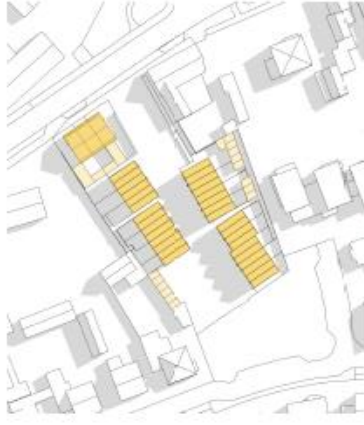
** groeiplaats min 50 m² min 2,5 m breed

1. Nieuwe inrichting speelvoorzieningen. Invulling door openbaar beheer iom de dorpsraad
2. Plaatselijk verwijderen struweel
3. Aanplant nieuw struweel diverse hoogtes



9 uur

21 maart /
21 september



12 uur



14 uur

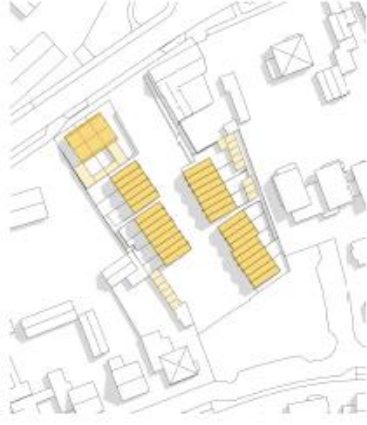


16 uur

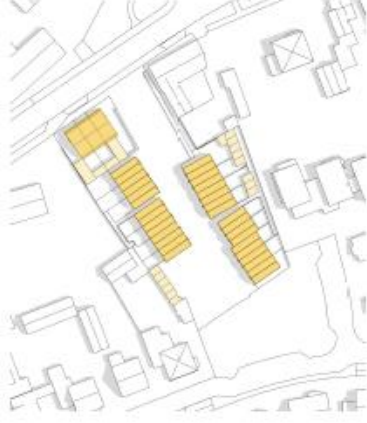


9 uur

21 juni



12 uur



14 uur



16 uur

Notitie parkeren St Antoniusstraat 27, De Mortel

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Sint Antoniusstraat 27 en is voornemens woningbouw te realiseren op dit perceel. Initiatiefnemer en gemeente hebben overeenstemming bereikt over het bouwprogramma: 15 woningen met een verkoopprijs van maximaal € 265.00 (VON, prijspeil 2023) en 4 woningen (verkoopprijs maximaal € 299.500 (VON, prijspeil 2023).

Bij toets van de ruimtelijke onderbouwing aan het vigerende beleid rond parkeernormering werd geacht dat de mogelijkheid van saldering werd toegestaan omdat een oude functie geheel verdween en nieuwbouw plaatsvond voor een nieuwe functie.

In een zienswijze van 8 januari 2024 werd ingebracht dat het ontwerpbestemmingsplan van te weinig parkeerplaatsen uitgaat. Deze zienswijze werd onderbouwd met de stellingname dat voor de bouw van 19 woningen 28,5 parkeerplaatsen nodig zijn op het eigen terrein. Omdat het ontwerpbestemmingsplan slechts voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen op eigen terrein werd geacht dat het plan niet voldeed aan het vigerende parkeerbeleid.

In reactie op de zienswijze heeft een juridische toets plaatsgevonden aan het vigerende parkeerbeleid.

Uit deze toets blijkt dat bij beoordeling of een bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt, alleen rekening moet worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte die het bestemmingsplan genereert. Daarbij zal de raad ook het vervallen van parkeergelegenheid moeten betrekken (vgl. ABRvS 16 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3147, r.o. 5.1).

De vraag of het bestemmingsplan 'St.-Antoniusstraat 27, De Mortel' voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt, kan bevestigend worden beantwoord. Er was immers bij de horecagelegenheid een parkeerbehoefte van 59 parkeerplaatsen, waarin kennelijk kon worden voorzien (40 parkeerplaatsen op eigen terrein en 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte), en er resteert voor de beoogde woningbouw een behoefte van 29 parkeerplaatsen. Met het vervallen van 22 parkeerplaatsen binnen het plangebied kan daarin (met 37 parkeerplaatsen) nog steeds worden voorzien.

Dat de functies die de bestaande parkeerbehoefte veroorzaken komen te vervallen, maakt niet dat met het bestaand tekort (als gevolg van die functies) geen rekening mag worden gehouden (vgl. ABRvS 2 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3328, r.o. 25.4).

De resterende vraag is hoe de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017 zich verhoudt tot deze rechtspraak.

In onderstaande tabel 1 in de nota is de wijze van berekenen van het aantal te realiseren parkeerplaatsen opgenomen:

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

Tabel 1: wijze van berekenen parkeerplaatsen

In tabel 1 ontbreekt de categorie die hier aan de orde is, namelijk sloop en herbouw met een verandering van functie. Er is immers in dit geval sprake van een bestaand gebouw dat gesloopt wordt. Op deze locatie wordt een nieuw gebouw gebouwd met een andere functie. Deze categorie is te onderscheiden van de categorie nieuwbouw omdat deze impliceert dat op de gronden in kwestie voorheen geen bebouwing aanwezig was.

Omdat de nota niet (expliciet) voorziet in deze categorie is de huisadvocaat van mening dat het aangewezen is om aansluiting te zoeken bij de vaste rechtspraak hierover, zoals hiervoor weergegeven. Dat betekent dat in dit geval het bestaand tekort meegenomen mag worden en de conclusie luidt dat het bestemmingsplan voldoende parkeergelegenheid mogelijk maakt.

In relatie tot de opmerkingen dat er sprake zou zijn van parkeerdruk bij andere horeca het volgende. Op basis van de norm voor de functie wonen bedraagt de parkeerbehoefte voor de bouw van 19 koopwoningen van het type tussen- en of hoekwoning $19 \times 1,5 = 29$ parkeerplaatsen. Op het perceel was voorheen een horecabedrijf gevestigd, met een parkeerbehoefte van 59 plaatsen, waarvan er 40 op eigen terrein waren gesitueerd. Er was toen dus een tekort van 19 parkeerplaatsen. Met 18 parkeerplaatsen op het eigen terrein van de ontwikkeling en nog 11 in de openbare ruimte, neemt de parkeerdruk op de omgeving met $19 - 11 = 8$ parkeerplaatsen af.

BIJLAGE II NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting (inclusief bijlagen):

nvt

Planregels (inclusief bijlagen):

nvt

Verbeelding:

De aanduidingen voor de nokrichting zijn abusievelijk alleen ingetekend op de voorste meter van het bouwvlak (aan de zijde van de bestemming 'Verkeer'). Deze aanduidingen moeten echter gelden voor het gehele bouwvlak. De aanduidingen worden daarom aangepast, zodat deze voor de gehele bouwvlakken gaan gelden.