

Raadsbesluit

Bijlage bij ag / Besluit nr. 20
Zaaknr. 95834-2019

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020"

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juni 2020 met betrekking tot het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

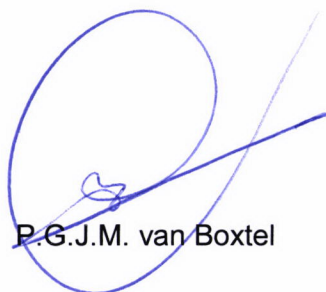
Besluit

- 1a. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Diederikstraat 63 in Gemert'**;
- 1b. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Griensvenstraat ongen. in Milheeze'**;
- 1c. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Lodderdijk ongen. in Gemert'**;
- 1d. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Milheesestraat 19 in Milheeze'**;
- 1e. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'O.-L.- Vrouwestraat 36a in Handel'**;
- 1f. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Verkoop reststrook'**;
- 1g. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" met planidentificatie NL.IMRO.1652.Stedelijk042020-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II voor de ontwikkellocatie **'Weerij 10 in Gemert'**;
2. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispoint 1, ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;

3. De zienswijzen aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder de beslispunt 1, te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage I;
4. Het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020" aangaande de ontwikkellocaties genoemd onder beslispunt 1, aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
6. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 9 juli 2020.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2020” heeft met ingang van 1 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 O.- L.- Vrouwestraat 36a in Handel (1)

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2020 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt om:

1. het plan terug te brengen naar 4 woningen te projecten omdat:
 - daardoor de grenzen van het plangebied onbebouwd kunnen blijven;
 - dit resulteert tot minder verkeersbewegingen en meer ruimte ten behoeve van de invulling van de gemeentelijke parkeernorm;
2. de maximale goot- en bouwhoogte terug te brengen naar respectievelijk 3,0 m en 7,0 m. Hiervoor draagt men de volgende argumenten aan:
 - a. de beoogde bouwhoogte van 7,5 m zou een enorme impact op de privacy, uitzicht en het zonlicht hebben. Zeker indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid van 25% (= hoogte 9,3m);
 - b. de eigenaar van het perceel aan de O.- L.- Vrouwestraat 42a geconfronteerd zouden worden met de realisatie van een muur van 3,5 m én de eigenaar van het perceel O.- L.- Vrouwestraat 42 met de realisatie van een carport;
 - c. er binnen de regels van het vergunningsvrij bouwen dakkapellen op de achterkant van de woningen gebouwd zouden mogen worden waardoor de privacy van de eigenaar van het perceel aan de O.- L.- Vrouwestraat 36 afneemt;
3. vast te leggen dat het openbaar groen op de grond dient te worden gerealiseerd (m.a.w. geen opgaand groen);
4. de ontsluiting via de Boskant te laten vervallen omdat deze nodig is ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan Boskant 46 en 52;
5. de ophoging van het perceel (en daarmee de bebouwing) met 20-25 cm te laten vervallen omdat de bestaande loods al hoger zou liggen dan de Johannes Keijzershof én de vuil- en schoonwaterput al 20 cm lager zou liggen dan het peil van de huidige loods
6. aanvullend onderzoek ten aanzien van cultuurhistorie in verband met de vroegere ‘Hoeve Haenle’.

Ten slotte is men van mening dat er tijdens de zorgvuldige dialoog te weinig duidelijkheid zou zijn gegeven ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte.

Beantwoording zienswijze

1. dit bestemmingsplan is tijdens de voorbereiding vanuit de verschillende vakdisciplines getoetst en akkoord bevonden. Wij achten het plangebied van voldoende omvang voor de realisatie van 6 woningen om te kunnen voldoen aan het principe van een goede ruimtelijke ordening en zien geen noodzaak tot het terugbrengen van het woningaantal. In de planregels van het bestemmingsplan is onder andere verankerd dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens gebouwd dient te worden met uitzondering van hoekwoningen waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrans en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de

perceelsgrens gebouwd dienen te worden gebouwd. Deze planregel is overgenomen uit de uniforme planregels van het stedelijk gebied. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat een bouwplan moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. In Gemert-Bakel worden uniforme planregels gehanteerd en wij zien in deze concrete situatie geen aanleiding om hiervan af te wijken. De impact van het aantal verkeersbewegingen door de toevoeging van 6 woningen is minimaal en de bestaande straten in de omgeving hebben ruim voldoende capaciteit voor een kleine toename in verkeersbewegingen.

Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan door de initiatiefnemer/ eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend gebaseerd op een concreet bouwplan. Ieder bouwplan dient echter getoetst te worden aan het onherroepelijke bestemmingsplan maar o.a. ook aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De initiatiefnemer/ eigenaar heeft vooruitlopend al een beoogd bouwplan op laten stellen en deze toe laten voegen aan het bestemmingsplan. In het beoogde bouwplan worden de hoofdgebouwen van de percelen #3 en #6 minimaal 4,0 m uit de oostelijke perceelsgrens geprojecteerd. Dit is 1,0 m méér afstand tot perceelsgrens dan de uniforme planregels voorschrijven.

Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

2. in het bestemmingsplan bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw respectievelijk 3,5 m en 7,5 m. Deze hoogte sluit aan op de omliggende woningen aan O.- L.- Vrouwestraat en Johannes Keizershof en wordt daarom als passend in de omgeving ervaren en daarmee passen binnen het principe van goede ruimtelijke ordening zonder dat daarbij sprake zou zijn van een onevenredig gebrek aan privacy, uitzicht en/ of zonlicht binnen een woonomgeving.

Ook de hoogte van de woningen in het beoogde bouwplan voldoen aan bovenstaande maatvoering:

- a. gezien de ligging van het plangebied (= noordwesten ten opzichte van de bestaande tuinen van de indieners van de zienswijze), zal de bouwhoogte van 7,5m van het hoofdgebouw een minimale invloed hebben op de toetreding van zonlicht. Na zonsopgang in het oosten draait de zon namelijk via het zuiden naar het westen, waar de zon onder zal gaan. De noordwestelijke ligging van het beoogd bouwplan heeft dus een minimale invloed op de toetreding van zonlicht.

Het terugbrengen van de goot- en bouwhoogte naar de respectievelijk 3,0 m en 7,0 m heeft geen invloed op de privacy en het uitzicht van de omliggende woningen. *Wij zien in deze concrete situatie geen aanleiding om de maatvoering van de woningen hierop aan te passen.*

Daarnaast bevat het bestemmingsplan met artikel 7.2.2 onder f. de mogelijkheid om, onder voorwaarden, met 25% af te wijken van de maximale goot- en bouwhoogte t.b.v. de (de realisatie van) gevelopbouw en/ of een dakopbouw:

- f. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2.e mogen goot- en bouwhoogte:
1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - a. (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5 m¹ bedraagt;
 - b. (de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10 m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;

Om te voorkomen dat een te hoge opbouw kan worden gerealiseerd dient ten behoeve van het hoofgebouw een maximale dakhelling van 53° worden toegevoegd.

Ten behoeve hiervan dient het bestemmingsplan worden aangepast;

- b. ten behoeve van de bijbehorende bouwwerken is in het bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3,3 m verankerd. De maximale bouwhoogte bedraagt:
- 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw¹ tot een maximum van 7 m bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw¹ bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Deze planregel is overgenomen uit de uniforme planregels van het stedelijk gebied en *wij zien in deze concrete situatie geen aanleiding om hiervan af te wijken.*

In het beoogde bouwplan wordt ter hoogte van het perceel aan de O.L.Vrouwestraat 42a op de perceelsgrens echter een bijgebouw geprojecteerd van 3,0 m hoog en ter hoogte van het perceel aan de O.L.Vrouwestraat 42 een carport. Dit is lager dan in de uniforme planregels is toegestaan en bovendien is dit geen daadwerkelijke verslechtering van de situatie omdat hier nu een gemetselde erfafscheiding van circa 2,4 m hoog en een bijgebouw met kap staan. Zie hiervoor de onderstaande foto's;



Links achterzijde kavel 1762



rechts achterzijde kavel 1761

Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

1. 4/5 van 7,5 m (= max. bouwhoogte hoofdgebouwen) = 6 m.

- c. de reeds bestaande woningen hebben ook de mogelijkheid om een dakkapel te realiseren zonder vergunning. Een grotere impact op de privacy is hierdoor niet aan de orde. Daarnaast heeft de wetgever in zijn algemeenheid regels opgesteld voor het vergunningsvrij realiseren van dakkappen. Van deze regels kan niet worden afgeweken en bovendien zien wij daar geen reden toe.

In het beoogde bouwplan is extra aandacht besteed aan het behoud van privacy. Daarom zijn de secundaire functies (technische ruimte en badkamer) aan de achterzijde geprojecteerd. Het ontwerp voorziet in een dakkapel aan de voorzijde. Aan de voorzijde 'kijken' de nieuw te bouwen woningen naar elkaar en niet naar bestaande woningen of percelen. Privacy van omliggende percelen blijft zo optimaal gewaarborgd.

Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

3. de groene invulling is getoetst aan het gemeentelijk beleid en voldoet aan de gemeentelijke groennorm. Het realiseren van opgaand groen is daarbij toegestaan. Als gevolg daarvan zien wij geen aanleiding om in het bestemmingsplan vast te leggen dat het (openbaar) groen op de grond dient te worden gerealiseerd;
4. dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan en specifiek op het gebruik van het achterpad van de indieners van de zienswijze terwijl de huidige procedure voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee is dit onderdeel van de zienswijze nu ook niet aan de orde. Mocht de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen #4 en #5 daadwerkelijk via dit achterpad worden ontsloten conform het beoogde bouwplan dan dient hierover privaatrechtelijk overeenstemming worden bereikt; *Als gevolg hiervan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;*
5. in verband met aansluiting op de bestaande gemeentelijke riolering dient het plangebied met circa 20 cm - 25 cm opgehoogd te worden. Op basis van de AHN²-kaartinformatie en locatiebezoek is namelijk geconcludeerd dat het plangebied lager ligt dan de omgeving. Als gevolg daarvan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;
6. de bijgebouwen van de Hoeve Haenle zijn gedeeltelijk binnen het plangebied gelegen (zie onderstaande afbeelding). De hoeve is echter in 1965 gesloopt waardoor alleen middels archeologisch onderzoek restanten kunnen worden vastgelegd. Een extra cultuurhistorisch onderzoek is om deze reden niet aan de orde.



Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het meest oostelijke gedeelte van het plangebied gelegen binnen een categorie 3-gebied (hoge archeologische verwachting, dorpskern). Hierbij is een archeologisch vooronderzoek verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Dit onderzoek en eventueel daaruit volgende onderzoeken dienen voorafgaand aan de omgevingsvergunningen bouwen worden uitgevoerd. Om dit te garanderen dient echter

2. Actueel Hoogtebestand Nederland.

ten behoeve van het gehele plangebied de volgende voorwaardelijke verplichting in de planregels worden toegevoegd:

“Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting archeologie’ kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts verleend worden indien middels archeologisch (voor)onderzoek danwel vervolgoopgraving de archeologische waarden van het terrein zijn vastgesteld en het terrein door het bevoegd gezag is vrijgegeven voor bodemversturende ingrepen”.

Ten behoeve hiervan dient het bestemmingsplan worden aangepast;

De initiatiefnemer/ eigenaar heeft een dialoog gevoerd conform de ‘Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog’ zoals door de gemeente is opgesteld. Daarnaast wordt namens de initiatiefnemer/ eigenaar aangegeven dat tijdens deze dialoog een ontwerpplattegrond en schetsimpressie is overlegd met voor de hoofdbouw een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8,7 m. In het huidige bestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht naar respectievelijk 3,5 m en 7,5 m.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt onderdelen gedeeld en leidt daarom tot de volgende toevoegingen aan/ aanpassingen van het bestemmingsplan:

- binnen de bestemming ‘Wonen’ een maximale dakhelling 53° van de hoofdgebouwen;
- binnen de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer- Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’: *“Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting archeologie’ kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts verleend worden indien middels archeologisch (voor)onderzoek danwel vervolgoopgraving de archeologische waarden van het terrein zijn vastgesteld en het terrein door het bevoegd gezag is vrijgegeven voor bodemversturende ingrepen”.*

2.2 O.- L.- Vrouwestraat 36a in Handel (2)

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2020 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Men maakt bezwaar tegen:

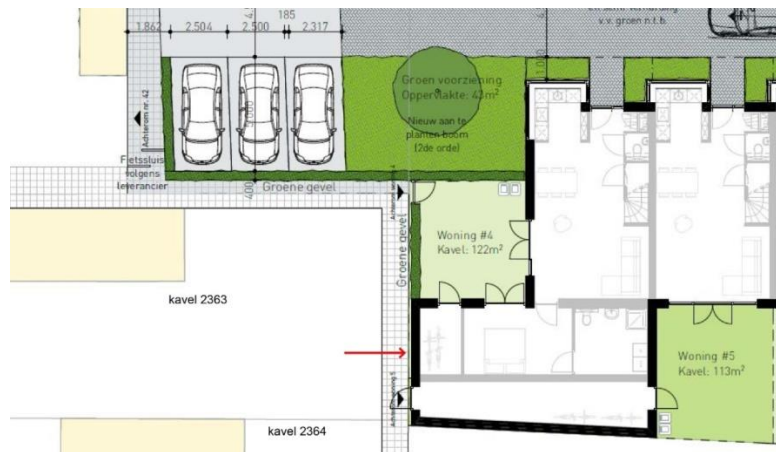
1. de situering van een muur in het beoogde bouwplan omdat deze op het perceel van de indieners van de zienswijze zou worden gerealiseerd terwijl daarover geen overleg zou zijn gevoerd en/ of toestemming gegeven;
2. de ontsluiting van 2 van de nieuwe woningen omdat deze via hetzelfde achterpad worden ontsloten als de woning van de indieners van deze zienswijze. Hierdoor zouden veel verkeersbewegingen ontstaan en dit zou leiden tot een verkeersonveilige situatie;
3. het bestaande achterpad omdat dit niet zou voldoen aan de wet omdat deze minder dan 2 m breed zou zijn.

Beantwoording zienswijze

1. dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan terwijl de huidige procedure voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan. *Omdat het bestemmingsplan alleen het planologische kader regelt is dit onderdeel van deze zienswijze nog niet aan de orde.*

Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan door de initiatiefnemer/ eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend gebaseerd op een concreet bouwplan. Ieder bouwplan dient echter getoetst te worden aan het onherroepelijke bestemmingsplan maar o.a. ook aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De initiatiefnemer/ eigenaar heeft vooruitlopend op de

inwerkingtredering van het bestemmingsplan al een beoogd bouwplan op laten stellen en toe laten voegen aan het bestemmingsplan. In dit beoogde bouwplan wordt echter géén muur op grond van derden geprojecteerd. Uit onderstaande verbeelding blijkt dat er juist ruimte (= 12 cm) vrij is gehouden tussen de kadastrale perceelsgrens en de buitenzijde van de nieuw te bouwen muur op het kavel van de initiatiefnemer/ eigenaar. Het rode pijltje in het onderstaande figuur laat de betreffende situatie zien.



Fragment plattegrond tekening t.p.v. achterpad.

Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

2. dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan en specifiek op het gebruik van het achterpad van de indieners van de zienswijze terwijl de huidige procedure voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee is dit onderdeel van de zienswijze nu ook niet aan de orde. Mocht de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen #4 en #5 daadwerkelijk via dit achterpad worden ontsloten conform het beoogde bouwplan dan dient hierover privaatrechtelijk overeenstemming worden bereikt; *Als gevolg hiervan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;*
3. het betreft een bestaand achterpad waarvan de breedte ongewijzigd blijft. *Er bestaan geen wettelijke eisen voor de breedte van een 'brandgang'. In artikel 2.107 lid 8 van het Bouwbesluit is echter het volgende opgenomen: 'Een vluchtroute heeft een vrije doorgang met een breedte van ten minste 0,85 m en een hoogte van ten minste de in tabel 2.101 aangegeven waarde. Dit geldt niet voor zover de vluchtroute over een trap voert'.* Het achterpad voldoet aan deze maatvoering. *Als gevolg hiervan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassingen.

2.3 O.- L.- Vrouwestraat 36a in Handel (2)

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2020 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Men maakt bezwaar tegen:

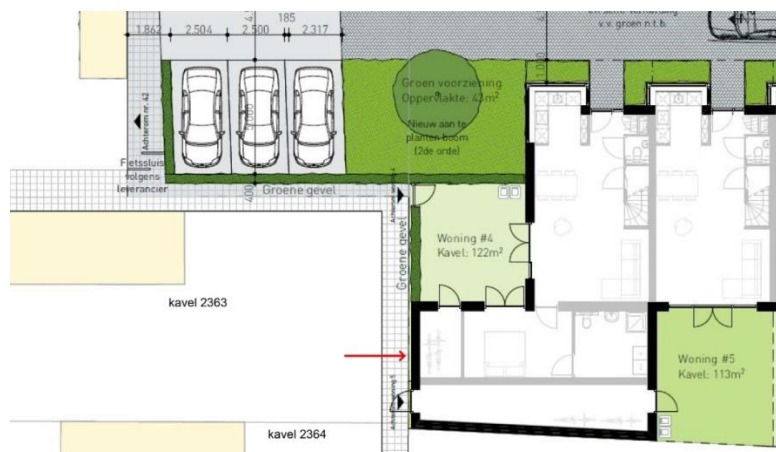
1. de situering van een muur in het beoogde bouwplan omdat deze op het perceel van de indieners van de zienswijze zou worden gerealiseerd terwijl daarover geen overleg zou zijn gevoerd en/ of toestemming gegeven;

2. de beoogde ontsluiting van het plangebied omdat deze uit zou komen op het bestaande achterpad waarop het perceel van de indieners van de zienswijze ook wordt ontsloten terwijl daarover geen overleg heeft plaatsgevonden.

Beantwoording zienswijze

1. dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan terwijl de huidige procedure voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan. *Omdat het bestemmingsplan alleen het planologische kader regelt is dit onderdeel van deze zienswijze nog niet aan de orde.*

Pas nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan door de initiatiefnemer/ eigenaar een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend gebaseerd op een concreet bouwplan. Ieder bouwplan dient echter getoetst te worden aan het onherroepelijke bestemmingsplan maar o.a. ook aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De initiatiefnemer/ eigenaar heeft vooruitlopend op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al een beoogd bouwplan op laten stellen en toe laten voegen aan het bestemmingsplan. In dit beoogde bouwplan wordt echter géén muur op grond van derden geprojecteerd. Uit onderstaande verbeelding blijkt dat er juist ruimte (= 12 cm) vrij is gehouden tussen de kadastrale perceelsgrens en de buitenzijde van de nieuw te bouwen muur op het kavel van de initiatiefnemer/ eigenaar. Het rode pijltje in het onderstaande figuur laat de betreffende situatie zien.



Fragment plattegrond tekening t.p.v. achterpad.

Gezien het bovenstaande zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

2. dit onderdeel van de zienswijze is gebaseerd op het beoogde bouwplan en specifiek op het gebruik van het achterpad van de indieners van de zienswijze terwijl de huidige procedure voorziet in de vaststelling van het bestemmingsplan. Bovendien valt het eigendom van het achterpad onder het privaatrecht terwijl de vaststelling van het bestemmingsplan onder het bestuursrecht valt. Dit betekent dat het geen toetsingskader voor de vaststelling van het bestemmingsplan betreft. Daarmee is dit onderdeel van de zienswijze nu ook niet aan de orde. Mocht de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen #4 en #5 daadwerkelijk via dit achterpad worden ontsloten conform het beoogde bouwplan dan dient hierover privaatrechtelijk overeenstemming worden bereikt. *Als gevolg hiervan zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassingen.

2.4 Weerij 10 in Gemert

Ontvankelijkheid

Op 28 april 2020 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

1. de privacy en het woongenoot van de indiener van de zienswijze worden nog meer aangetast door de uitbreiding. Zeker als door de uitbreiding de groepslessen toenemen. Deze vinden boven plaats met een volle uitkijk op het terrein. Dat is nu nog op redelijke afstand, maar na de uitbreiding niet meer. Dit zou inhouden dat er constant een grotere groep mensen bij ons binnen kan kijken;
2. er zijn onvoldoende parkeerplaatsen;
3. om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, worden er groenstroken opgeofferd die er niet zijn;
4. de verkeersbewegingen langs het terrein zullen toenemen, aangezien er op de sportschool te bereiken momenteel al veel gebruik wordt gemaakt van de weg langs het terrein van de indiener;
5. het gebruik van de parkeerplaats zal nog intensiever worden. Dat houdt in dat bezwaarmaker elke dag, ook op zaterdag en zondag, last zullen hebben van diverse vormen van geluidsoverlast.

Beantwoording zienswijze

1. deze herziening ziet alleen op de te hanteren parkeernorm. Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding in bebouwing mogelijk. In het geldende bestemmingsplan bestaat reeds de mogelijkheid om de bebouwing uit te breiden. Ten aanzien van privacy is vanuit het burendrecht (Burgerlijk Wetboek) geregeld dat een raam op 2 m afstand van een buurperceel gelegen moet zijn. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. Wij zijn van mening dat uw woongenot en privacybelang door het plan niet onevenredig worden aangetast;
2. het planvoornemen is getoetst aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Op basis van de normen komt naar voren dat er een tekort van 7 parkeerplaatsen op eigen perceel is. In de huidige situatie zijn 44 parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein. Op basis van uitgevoerde parkeerdrukmetingen is te zien dat deze op één tijdstip voor 50% in gebruik zijn. Op alle andere gemeten tijdstippen is het gebruik minder. In artikel 3.3 lid 2, van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017, is omschreven dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen van de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 door storting in het mobiliteitsfonds. Dit zal geborgd worden in de exploitatieovereenkomst. Er kan dan gebruik gemaakt worden van de restcapaciteit (bestaande parkeerplaatsen) in de openbare ruimte. Om te beoordelen of de openbare weg (en openbare parkeerplaatsen maken daar deel van uit) kan worden betrokken in de parkeeroplossing mag na de realisatie en ingebruikname van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen. Dit is niet het geval. Het plan voldoet hiermee aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017;
3. er worden geen groenstroken opgeofferd. De parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein en gaan niet ten koste van openbaar groen. Er worden geen groenstroken opgeofferd voor de ontwikkeling;
4. de extra verkeersgeneratie met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling is berekend op basis van de CROW rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren'. Aangezien de initiatiefnemer diverse activiteiten aanbiedt in de sportschool, is er uitgegaan van een sportzaal en fitnessstudio/sportschool binnen resterend bebouwde kom. In de bestaande situatie is er sprake van 697 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) fitnessstudio/sportschool en 697 m² b.v.o sportzaal. Dit betekent dat er in de huidige situatie sprake is van 524 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag (weekenden meegeteld). Gezien het planvoornemen, waarbij er sprake is van een uitbreiding van de sportzalen, wordt op een gemiddelde dag een totale verkeersgeneratie verwacht van 657

motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er sprake is van een toename van 133 motorvoertuigbewegingen per etmaal (657 – 524). Gezien het karakter van de omgeving, de ligging binnen het bedrijventerrein 'Wolfsveld', wordt de verkeersaantrekkende werking niet als een belemmering gezien;

5. een sportschool is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf/voorziening dat/die behoort tot de milieucategorie 2. Binnen deze categorie mogen binnen een afstand van 30 m geen geluidgevoelige functies (woningen) zijn gelegen om te voldoen aan de geluidsnormen. Binnen deze afstand zijn geen geluidgevoelige functies gelegen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen en dat de sportschool niet wordt belemmerd door de omliggende woningen.

Conclusie

De ingediende zienswijze wordt niet gedeeld en leidt daarom niet tot aanpassingen.

Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Plantoelichting:

- a. Enkele tekstuele aanscherpingen;
- b. Inmiddels is Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden (vastgesteld 14-12-2018). De toelichting wordt hierop aangepast;
- c. Inmiddels is de Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant in werking getreden (vastgesteld 25-10-2019). De toelichting wordt hierop aangepast.

Planregels:

In artikel 7 Wonen de volgende planregel toevoegen:

- a. Ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'**, mag de hoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

Bijlagen:

- a. Parkeeronderzoek Weerij 10 aanvullen met uitgevoerde data.