

# Bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2013”

## BIJLAGE I: NOTA VAN ZIENSWIJZEN

### INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 Zienswijze 1: eerste herziening BP Doonheide-Lodderdijk in Gemert .....</b>	<b>2</b>
<b>2.2 Zienswijze 2: Ridderplein 9a en 9b in Gemert .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Zienswijze 3: Ridderplein 9a en 9b in Gemert .....</b>	<b>6</b>

## 1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2013" heeft met ingang van 7 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 18 november 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In onderliggende bijlage zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Zienswijze 1: eerste herziening BP Doonheide-Lodderdijk in Gemert

#### Ontvankelijkheid

Op 12 november 2013 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

Appellant verzoekt om ter plaatse geen extra vrijstaande woning toe te staan en het planonderdeel "eerste herziening woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert", niet vast te stellen.

#### Zienswijze onderdeel 1

Appellant is van mening dat de toevoeging van deze extra woning ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. Appellant vreest dat de inpassing van 2 woningen over een gezamenlijk kavelfront van totaal 40 meter de openheid van het stedenbouwkundige plan aantast. De planregels stellen immers dat de hoofdbebouwing 5 meter uit de perceelgrens gerealiseerd moet worden. Dit betekent dat de twee te bouwen woningen maximaal 10 meter breed kunnen worden.

#### Beantwoording zienswijze onderdeel 1 en conclusie

- Het geldende bestemmingsplan Doonheide Lodderdijk, locatie Doonheide Fielepien, bevat enkel een bouwvlak met daarin het maximum aantal van 7 woningen maar zonder kavelindeling. De projectontwikkelaar is daardoor vrij de kavels in te delen. Dit betekent dat in het geldende bestemmingsplan aan de weg Doonheide 2 vrijstaande woningen, onder het regime van vrijstaand, op de locatie van de aanvrager gebouwd kunnen worden;
- Stedenbouwkundig gezien is het realiseren van onderliggend plan geen bezwaar. De frontbreedte van de kavels van appellant en de aanvrager samen is 65 meter. Appellant heeft een frontbreedte van 25 meter en kan nu hoofdbebouwing op richten die maximaal 15 meter breed is. De aanvrager heeft een frontbreedte van ca. 40 meter ter beschikking en kan nu, bij de bouw van 1 woning, een bebouwingsbreedte van 30 meter oprichten. Maar hij kan ook 2 woningen bouwen. Dan wordt de bebouwingsbreedte  $2 \times 10 \text{ meter} = 20 \text{ meter}$ ;
- In het ontwerp bestemmingsplan werd voorgesteld 2 vrijstaande woningen te bouwen. Een woning onder het regime van Vrijstaand en een woning onder her regime van Vrijstaand 1. Hierdoor wordt de totale maximale bebouwingsbreedte 24 meter. In zoverre zou er sprake kunnen zijn van een mogelijke verdichting. In overleg met de aanvrager wordt daarom voorgesteld voor beide kavels het regime van Vrijstaand 1 te laten gelden zodat de maximale bebouwingsbreedte 20 meter wordt en daardoor geen verdichting optreedt;
- In het ontwerp bestemmingsplan wordt de hierboven geschetste mogelijkheid voor 2 woningen op het kavel van de aanvrager formeel vastgelegd. Het totaal aantal woningen in het gebied tussen Doonheide en Fielepien neemt met een woning toe en wordt nu 8 woningen. Omdat de extra woning aan de Doonheide wordt gebouwd is de toename van één woning in dit plandeel geen bezwaar.

**Conclusie:** er is aangetoond is dat de, planologisch mogelijke, bebouwingsdichtheid aan de weg Doonheide ten opzichte van de geldende situatie niet toeneemt. De hoofdbebouwing komt in het ontwerpbestemmingsplan wel dicht bij die van appellant te liggen. **Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond en leidt op dat deel van de zienswijze tot aanpassing van de verbeelding en toelichting.**

Zienswijze onderdeel 2

Appellant is van mening dat de toevoeging van deze extra woning in strijd is met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Gereedchapskist Gemeente Gemert-Bakel' waarin juist gestreefd wordt naar de afbouw van dorpsranden.

Beantwoording zienswijze onderdeel 2 en conclusie

Zoals in onderdeel 1 van de zienswijze is aangetoond verandert er planologisch gezien niets aan de situatie. Immers ook in de oude situatie was het mogelijk op de beoogde locatie 3 woningen vrijstaand 1 te bouwen.

Bovendien is het zeer wel mogelijk woningen te bouwen, die passen binnen het beeldkwaliteitsplan, omdat de gevel aan de Doonheide smaller zijn dan de zijgevels, zodat langgerekte kopwoningen ontstaan. Bovendien is de bebouwingsgrens van de westelijke woning naar achteren gelegd zodat geen rijwoningen ontstaat.

**Conclusie:** de beoogde kavelsplitsing leidt niet tot een hogere bebouwingsdichtheid. **Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

Zienswijze onderdeel 3

Appellant vreest dat vanwege de bouwbaarheid van een extra vrijstaande woning, de waarde van zijn aangrenzende perceel substantieel zal dalen. Hij verzoekt dan ook om ter plaatse geen extra vrijstaande woning toe te staan en dit bestemmingsplan en het plandeel "eerste herziening woningbouw Doonheide-Lodderdijk te Gemert", niet vast te stellen.

Beantwoording zienswijze onderdeel 3 en conclusie

In het geldende bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk was het ook al mogelijk 3 woningen aan de weg Doonheide te bouwen waardoor het niet te verwachten een eventuele planschade wordt toegekend. Het eventueel verminderen van waarde van zijn gronden is bovendien geen ruimtelijk argument en is in deze dan ook niet gegrond.

**Conclusie:** het eventueel verminderen van waarde van de gronden van appellant is ruimtelijk gezien geen argument. De bestemmingsplanprocedure leent zich niet voor de beoordeling of er in de toekomst mogelijk sprake is van schade. Indien appellant meent dat hier toch sprake van is, dan kan hij zich tot burgemeester en wethouders wenden met het verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (planschade). **Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.**

## **2.2 Zienswijze 2: Ridderplein 9a en 9b in Gemert**

### Ontvankelijkheid

Op 1 november 2013 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze

Appellant kan zich niet verenigen met het weg bestemmen van de door haar geëxploiteerde viszaak 't Viske' en verzoekt om dit planonderdeel niet vast te stellen.

- Appellant geeft aan vanaf oktober 2012 met de gemeente in overleg te zijn over het mogelijk beëindigen van de huurovereenkomst om uitvoering te kunnen geven aan de centrumvisie 2011. I.h.k.v. de onderhandelingen omtrent de huurovereenkomst zou de gemeente hiervan teruggekomen zijn en expliciet hebben aangegeven dat de beëindiging van de huurovereenkomst geen verband meer zou hebben centrumvisie en de wijzigingen aangaande het Ridderplein gewoon gerealiseerd konden zonder dat het 't Viske' gesloopt hoefde te worden. Appellant is daarmee van mening dat de motivering voor de bestemmingswijziging van 'dienstverlening' naar 'verkeer-verblijfsgebied' ontbreekt en dat in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als bedoeld in de artikelen 3: 2 en 3: 46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Daarnaast geeft appellant aan dat in een overleg medio 2013 door de gemeente kenbaar zou zijn gemaakt dat, indien appellant niet kon instemmen met een door de gemeente gedaan voorstel voor een verhuis- en herinrichtingsvergoeding, afgezien zou worden van opzegging van de huurovereenkomst. Appellant heeft echter niet met de voorgestelde vergoeding ingestemd en geeft aan er van overtuigd te zijn dat geen sprake is van opzegging van de huurovereenkomst en dat als gevolg daarvan een motivatie voor de bestemmingswijziging ontbreekt;
- Tenslotte is appellant van mening dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening voorzien dient te worden in het realiseren van een nieuwe bestemming binnen de planperiode van 10 jaar en dat gezien bovenstaande hier in casu geen sprake van is. Het ontwerpbestemmingsplan zou daarmee in strijd zijn met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### Beantwoording zienswijze en conclusie

- Allereerst moet worden aangehaald dat de gemeenteraad als planwetgever het bestemmingsplan vaststelt en de gemeente als privaatrechtelijk eigenaar het object in verhuur heeft middels een verhuursovereenkomst;
- Een privaatrechtelijk beletsel kan enkel de vaststelling- en/ of de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staan, indien deze een 'evident' karakter heeft. De civiele rechter is daarbij de eerst aangewezen om dit te beoordelen. De gemeente als grondeigenaar wil de betrokken gronden gebruiken voor parkeren en tevens om te kunnen voldoen aan de "visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021" (vastgesteld op 8 oktober 2011) tot herinrichting van het centrum. Dit is noodzakelijk om deze centrumvisie te realiseren. De uitvoering van de centrumvisie is noodzakelijk om het centrum weer aantrekkelijk en leefbaar te maken voor de gehele gemeenschap. De gemeente zal in de komende planperiode haar grond opeisen en de huurovereenkomst beëindigen. Van een evident beletsel is geen sprake.
- De Wet ruimtelijke ordening verhindert het niet om tussentijds een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarbij maakt men een afweging in het kader van algemeen belang en individueel belang. De gemeenteraad heeft, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, de vrijheid om bestemmingen te wijzen, die zij uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' nodig acht. Deze onderbouwing is t.a.v. onderliggende planontwikkeling

opgenomen in de “visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021” (vastgesteld op 8 oktober 2011);

- In voornoemde centrumvisie is reeds opgenomen dat de kiosken, waarin o.a. ‘t Viske’ is gevestigd, op termijn dienen te verdwijnen t.b.v. de realisatie van parkeerplaatsen. De voorgenomen parkeerplekken ter plaatse van de 2 kiosken worden nodig geacht omdat er, als gevolg van de herinrichting van het Ridderplein, al minder parkeergelegenheid op het plein is dan voorheen (dit is teruggegaan van max. 90 parkeerplaatsen naar 41 parkeerplaatsen langs de gracht en voor de kiosken en 17 parkeerplaatsen ter plaatse van de voormalige bushalte en de kiosken). De functie parkeren in een centrum behoort tot de basisfuncties van een centrum en er dienen daarom voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. De 17 parkeerplaatsen zijn dan ook noodzakelijk om de bestemming van het centrum in brede zin tot zijn recht te laten komen;
- In overleg met de uitbater van ‘t Viske’ is eerder getracht tot overeenstemming te komen en de huurovereenkomst te beëindigen. Omdat vooralsnog overeenstemming hierover in het middellijke spoor met de huurder is uitgebleven, is door de gemeente de huurovereenkomst tot op heden nog niet beëindigd. Gevolg hiervan is dat voorgenomen herinrichting t.p.v. Ridderplein 9a en 9b niet gelijktijdig met de totale herinrichting van het plein is meegenomen;
- Na het in werking treden van onderliggend bestemmingsplan wordt, binnen de planperiode het huurcontract met de uitbater beëindigd. Hiermee is met voldoende zekerheid te stellen dat binnen een periode van 10 jaar de bestemmingswijziging gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt voldaan aan de criteria zoals deze door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gelden, (zie uitspraak RvS 201103853). Hiermee is de planologische realisatie in voldoende mate komen vast te staan en voldoet het onderliggende ontwikkelplan aan een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar te achten in het kader van artikel 6.2.1 eerste lid onder f Besluit ruimtelijke ordening.;

Conclusie: uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de betrokken belangen, is de wijziging van de bestemming gerechtvaardigd. **De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond en leidt tot aanpassing van de bijlagen van het bestemmingsplan.** Ter verduidelijk van de planologische- en financiële onderbouwing van het ontwikkelplan Ridderplein 9a en 9b in Gemert worden de volgende documenten in de bijlagen, toegevoegd:

- visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021;
- adviesnota ‘definitief ontwerp herinrichting centrum Gemert’ incl. blad 1, 2 en 3;
- financiële onderbouwing parkeerplaatsen.

### **2.3 Zienswijze 3: Ridderplein 9a en 9b in Gemert**

#### Ontvankelijkheid

Op 18 november 2013 is de zienswijze per post ontvangen. De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

#### Samenvatting zienswijze

Appellant kan zich niet verenigen met het weg bestemmen van de door hem geëxploiteerde snackpaviljoen 't Riddertje en verzoekt om dit planonderdeel niet vast te stellen.

- Appellant geeft aan dat als gevolg van een verschil in mening met verhuurder (de gemeente Gemert-Bakel) men eerder heeft besloten om de huurpenningen niet meer te voldoen. Achteraf bezien betreurt appellant deze beslissing omdat de gemeente dit feit heeft aangegrepen om een vonnis te verkrijgen bij de rechtbank welke ook is toegewezen. Appellant geeft echter aan in 2013 de gehele huurachterstand te hebben voldaan, daarnaast zou door de wethouder Middelen zijn toegezegd dat de gemeente geen gebruik zal maken van het vonnis en welke zou zijn bevestigd in een gespreksverslag opgemaakt door de gemeente Gemert-Bakel. Appellant is daarom van mening dat de gemeente de dialoog dient aan te gaan om de ter inzage liggende plannen ten uitvoer wensen te brengen. Appellant wenst uitvoering te geven aan zijn huurovereenkomst en zijn bedrijf ter plekke te blijven exploiteren;
- Volgens appellant heeft de gemeente (mondeling) toegezegd dat de beëindiging van de huurovereenkomst geen verband heeft met de centrumvisie en dat de wijzigingen aangaande het Ridderplein gerealiseerd konden worden zonder dat het door appellant gehuurde object gesloopt hoefde te worden. Met name de ontwikkeling van het kasteel zou het uitgangspunt vormen voor eventuele sloop van het gehuurde object;
- Tenslotte wijst appellant erop dat door de gemeente zijn terras is "afgepakt", t.b.v. het realiseren parkeerplaatsen, zonder het aanbieden van een goed alternatief. Daarbij is appellant van mening dat nut en de noodzaak het parkeerterrein niet zijn aangetoond en dat zij ten behoeve daarvan de bijbehorende onderzoeken graag ontvangen.

#### Beantwoording zienswijze en conclusie

- Allereerst moet worden aangehaald dat de gemeenteraad als planwetgever het bestemmingsplan vaststelt en de gemeente als privaatrechtelijk eigenaar het object in verhuur heeft middels een verhuurovereenkomst;
- De Wet ruimtelijke ordening verhindert het niet om tussentijds een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Daarbij maakt men een afweging in het kader van algemeen belang en individueel belang. De gemeenteraad heeft, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, de vrijheid om bestemmingen te wijzen, die zij uit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' nodig acht. Deze onderbouwing is t.a.v. onderliggende planontwikkeling opgenomen in de "visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021" (vastgesteld op 8 oktober 2011);
- In voornoemde centrumvisie is reeds opgenomen dat de kiosken, waarin o.a. snackpaviljoen 't Riddertje is gevestigd, op termijn dienen te verdwijnen t.b.v. de realisatie van parkeerplaatsen. De voorgenomen parkeerplekken ter plaatse van de 2 kiosken worden nodig geacht omdat er, als gevolg van de herinrichting van het Ridderplein, al minder parkeergelegenheid op het plein is dan voorheen (dit is teruggedaan van max. 90 parkeerplaatsen naar 41 parkeerplaatsen langs de gracht en voor de kiosken en nog 17 parkeerplaatsen te realiseren op de plaats van de voormalige bushalte en de kiosken). De functie parkeren in een centrum behoort tot de basisfuncties van een centrum. Het plan moet namelijk voldoende parkeerplaatsen hebben als geheel. De 17 parkeerplaatsen zijn dan ook noodzakelijk om de bestemming van het centrum in brede zin tot zijn recht te laten komen. De uiteindelijke 58 plaatsen vallen tegenwoordig wel in de blauwe zone zodat er enige rem

is op het langsparkeren in het centrum. Om extra behoefte aan langsparkeren op te vangen is er nog ruimte op het terrein Hofgoed beschikbaar en er ontstaat ruimte op termijn bij het afwaarderen van de Komweg wanneer de Noord-Om wordt aangelegd in 2016;

- Het beëindigen van de huur in 2012-2013 was niet nodig om het ten behoeve van de herinrichting van het Ridderplein. Het vroegtijdig beëindigen van de huur was een mogelijkheid wanneer, over de voorwaarden waaronder, overeenstemming was bereikt. Dat was niet het geval. Het beëindigen van de huur is uiteindelijk wel nodig om de centrumvisie uit te kunnen voeren. Bijgevoegd een gedeelte van het gespreksverslag zoals eerder gevoerd tussen appellant en wethouder Middelen: *“Gevolg is dat de lopende overeenkomst vooralsnog in stand blijft. In verband met de herinrichting van het centrum zijn de parkeerplekken op de locatie van de kiosken noodzakelijk. Uiteindelijk zullen de kiosken dus moeten verdwijnen. De wethouder kan nu geen duidelijkheid kan geven op wat voor termijn dit zal zijn. De ontwikkelingen rond het kasteel hebben daar mogelijk ook invloed op. Zodra meer bekend is over de ontsluiting van het kasteel of wanneer er eerder een noodzaak blijkt te zijn voor de aanleg van de parkeervoorzieningen, zullen de gesprekken rondom het beëindigen van de huurovereenkomst weer worden hervat”*. Het in exploitatie gaan van het kasteel maakt de noodzaak om de kiosken te verwijderen nog dringender omdat er mogelijk op die plek een opgang komt over de gracht. Zonder dat is er echter net zo goed een noodzaak, conform de eerder aangehaalde centrumvisie;
- Het terrasoppervlak zoals vastgelegd in het huurcontract is gehandhaafd. De extra ruimte die eerder werd gebruikt is nu mogelijk parkeerterrein maar vormt geen onderdeel van het huurcontract. *“Met de herinrichting van het centrum, is het terras wat appellant van de gemeente huurt deels niet meer beschikbaar. De uitvoerder van het centrumplan heeft samen met appellant naar een praktische oplossing gezocht, om door het verplaatsen van de bloembakken”* (kopie uit gespreksverslag). Tenslotte is geen sprake van “afgepakte” deel. Appellant had vermoedelijk meer ruimte in gebruikt dan de m2 welke in het contract stonden opgenomen. Voor wat betreft de huurmogelijkheden in het centrum verwijzen we naar het bestemmingsplan en de beschikbare ruimte in het centrum. Het gebied kent nog voldoende beschikbare panden. Zodat er in het kader van zorgvuldige belangenafweging ook is gekeken naar de gevolgen voor de ondernemers in het kader van het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Na het in werking treden van onderliggend bestemmingsplan wordt, binnen de planperiode het huurcontract met de uitbater beëindigd. Hiermee is met voldoende zekerheid te stellen dat binnen een periode van 10 jaar de bestemmingswijziging gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt voldaan aan de criteria zoals deze door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gelden, (zie uitspraak RvS 201103853). Hiermee is de planologische realisatie in voldoende mate komen vast te staan en voldoet het onderliggende ontwikkelplan aan een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar te achten in het kader van artikel 6.2.1 eerste lid onder f Besluit ruimtelijke ordening.;

Conclusie: uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de betrokken belangen, is de wijziging van de bestemming gerechtvaardigd. **De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond en leidt tot aanpassing van de bijlagen van het bestemmingsplan.** Ter verduidelijk van de planologische- en financiële onderbouwing van het ontwikkelplan Ridderplein 9a en 9b in Gemert worden de volgende documenten in de bijlagen, toegevoegd:

- visie op de ontwikkeling van Gemert-Centrum 2011-2021;
- adviesnota 'definitief ontwerp herinrichting centrum Gemert' incl. blad 1,2 en 3;
- financiële onderbouwing parkeerplaatsen.